



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ENTREPRISES
DU SECTEUR
DE LA GESTION
D'ACTIFS

RECUEIL DES NORMES COMPTABLES FRANÇAISES **Secteur de la gestion d'actifs**

Version en vigueur au 1^{er} octobre 2023

RECUEIL DES NORMES COMPTABLES FRANÇAISES POUR LES ENTREPRISES DU SECTEUR DE LA GESTION D'ACTIFS

VERSION EN VIGUEUR AU 1^{er} OCTOBRE 2023

Objectifs du recueil

Le recueil a pour objectif de rassembler, dans un document exhaustif et pratique, l'ensemble des textes comptables spécifiques au secteur de la gestion d'actifs et de faciliter l'accès au droit comptable par les utilisateurs qui ont ainsi, à leur disposition, l'intégralité des références sur un sujet donné, dans un outil lisible et accessible à tous (praticiens, enseignants et étudiants, régulateurs, préparateurs des comptes...).

Le présent recueil reprend l'ensemble des règlements applicables au 1^{er} octobre 2023 relatifs aux comptes annuels des organismes du secteur de la gestion d'actifs.

Par ailleurs le recueil intègre des éléments de doctrine comptable émis par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) depuis l'ordonnance du 22 janvier 2009).

Présentation du recueil

Le recueil comporte **deux niveaux** de textes :

- d'une part, les dispositions réglementaires à portée obligatoire déclinées en **articles**, issues des règlements applicables au 1^{er} octobre 2023 : ANC n° 2020-07 consolidé avec le règlement ANC n° 2022-03 venu le modifier ultérieurement ainsi que les règlements ANC n° 2021-09, 2016-03 et CRC n° 2002-11. **Ces éléments à portée réglementaire sont identifiables par leur couleur noire.**
- d'autre part, ces articles sont complétés des dispositions issues de textes non réglementaires de l'ANC (note de présentation des règlements), sous forme de **commentaires infra réglementaires typographiquement identifiables par leur couleur bleue.**

Ces dispositions infra-réglementaires sont classées selon les cinq catégories suivantes :

- commentaires contextuels (IR1) qui présentent le contexte et les motifs ayant prévalu à l'élaboration de la norme ;
- commentaires relatifs au champ d'application d'un article (IR2) pour indiquer si un type de transaction est concerné par un article ou pas ;
- commentaires relatifs aux modalités de mise en œuvre d'un article (IR3) ;
- commentaires illustratifs (IR4) : il s'agit d'exemples ;
- recommandations relatives aux schémas d'écriture (IR5) : il s'agit de préciser le fonctionnement des comptes.

Ainsi, pour un même sujet, l'ensemble de la réglementation (couleur noire) et des éléments de doctrine (couleur bleue), sont rendus aisément disponibles.

Plan du recueil

Au sein du secteur de la gestion d'actifs, il existe différents types de véhicules :

- ceux pour lesquels les parts ou actions de l'organisme peuvent être souscrites et/ou rachetées à tout moment à leur valeur liquidative (ou valeur actuelle ou encore juste valeur) : les véhicules dits à capital variable ;
- les autres dont les parts ou actions ne peuvent être cédées que sur un marché secondaire et pour lesquels la valorisation des parts ou actions se fait au coût historique.

Ce recueil présente les règlements du secteur de la gestion d'actifs en deux Livres, selon les caractéristiques des véhicules et leur type :

- **Livre I : Règles applicables aux organismes de placement collectif à capital variable (OPCCV)**

Les organismes concernés sont soumis au principe de valorisation à la valeur actuelle, qui s'écarte du coût historique du PCG, lors des rachats et souscriptions. Les règlements concernés sont les suivants :

- Tome I Règles applicables aux OPCCV
 - Règlement ANC n° 2020-07 du 4 décembre 2020 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable modifié par :
 - le règlement ANC n° 2022-03 du 3 juin 2022 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable.
- Tome II Règles applicables aux OPCI
 - Règlement ANC n° 2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

- **Livre II : Règles applicables aux autres organismes de placement collectif**

- Tome I Règles applicables aux organismes de titrisation (OT)
 - Règlement ANC n° 2016-02 du 11 mars 2016, modifié par
 - le règlement ANC n° 2017-06 du 1er décembre 2017 ;
- Tome II Règles applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)
 - Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux SCPI ;
- Tome III Règles applicables aux sociétés d'épargne forestière (SEF)
 - Règlement CRC n° 2002-11 du 12 décembre 2002

Sommaire

LIVRE I : Règles applicables aux organismes de placement collectif à capital variable (OPCCV)	7
TOME 1 - Organismes de placement collectif à capital variable (règlement ANC N° 2020-07 modifié).....	7
Titre 1 : Champ d'application, définitions et principes généraux	7
Chapitre 1 : Champ d'application	7
Chapitre 2 : Définitions.....	8
Chapitre 3 : Principes généraux	9
Titre II : Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs	12
Chapitre 1 : Dispositions générales pour les actifs et passifs éligibles	13
Section 1 : Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles.....	13
Section 2 : Comptabilisation et évaluation des titres financiers éligibles.....	18
Section 3 : Comptabilisation et évaluation des instruments du marché monétaire	20
Section 4 : Comptabilisation et évaluation des parts ou actions d'OPC à capital variable de droits français ou étrangers	21
Section 5 : Comptabilisation et évaluation des dépôts	23
Section 6 : Comptabilisation et évaluation des instruments financiers à terme	23
Section 7 : Comptabilisation et évaluation des opérations temporaires sur titres	24
Section 8 : Comptabilisation et évaluation des emprunts d'espèces	28
Section 9 : Comptabilisation et évaluation des prêts et créances éligibles	29
Section 10 : Comptabilisation et évaluation des autres actifs éligibles.....	31
Chapitre 2 : Comptabilisation et évaluation des passifs de financement.....	34
Section 1 : A leur date d'émission	34
Section 2 : Postérieurement à leur date d'émission	34
Chapitre 3 : Comptabilisation et évaluation des autres actifs et passifs.....	36
Section 1 : Actifs immobilisés.....	36
Section 2 : Autres actifs et passifs.....	36
Section 3 : Comptes financiers.....	36
Titre III : Cas particuliers d'OPC à capital variable	38
Chapitre 1 : OPC à capital variable à compartiments	38
Chapitre 2 : Fonds monétaires	38
Section 1 : Nature des fonds monétaires	38
Section 2 : Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles aux fonds monétaires	38
Section 3 : Détermination de la valeur liquidative par part ou action des fonds monétaires.....	40
Section 4 : Sommes distribuables des fonds monétaires	41
Titre IV : Etats financiers à présenter par les OPC à capital variable pour les comptes annuels	42
Chapitre 1 : Contenu des comptes annuels des OPC à capital variable.....	42
Chapitre 2 : Modèles de bilan et compte de résultat des OPC à capital variable.....	42
Section 1 : Bilan.....	42
Section 2 : Compte de résultat des OPC à capital variable	45
Section 3 : Comptes annuels des OPC à capital variable à compartiments.....	51
Chapitre 3 : Contenu de l'annexe des comptes annuels des OPC à capital variable.....	51
Section 1 : Contenu de l'annexe.....	51

Section 2 : Informations générales.....	51
Section 3 : Evolution des capitaux propres et passifs de financement.....	54
Section 4 : Informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés .	56
Section 5 : Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat.....	63
Section 6 : Inventaire des instruments financiers	66
Titre V : Plan de comptes.....	70
TOME 2 - Organismes de placement collectif immobilier (règlement ANC n° 2021-09).....	82
Titre I - Champ d'application, définitions, principes	82
Chapitre 1 - Champ d'application	82
Chapitre 2 - Définitions.....	83
Chapitre 3 - Principes généraux	85
Titre II - Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs des OPCI.....	87
Chapitre 1 - Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles	87
Section 1 - Comptabilisation et évaluation des immeubles, terrains et droits réels.....	87
Section 2 - Comptabilisation et évaluation des parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers.....	90
Section 3 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs à caractère immobilier	91
Chapitre 2 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs, des autres passifs et des provisions...	92
Section 1 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs	92
Section 2 - Comptabilisation et évaluation des autres passifs	92
Section 3 - Comptabilisation et évaluation des provisions	93
Titre III - Etats financiers à présenter par les OPCI pour les comptes annuels.....	93
Chapitre 1 - Contenu des comptes annuels des OPCI	93
Chapitre 2 - Modèles de bilan et compte de résultat des OPCI	93
Section 1 - Bilan	95
Section 2 - Compte de résultat des OPCI.....	97
Chapitre 3 - Présentation de l'annexe des comptes annuels des OPCI	101
Section 1 - Contenu de l'annexe.....	101
Section 2 - Informations générales.....	101
Section 3 - Evolution des capitaux propres	102
Section 4 - Informations relatives aux expositions d'un OPCI	103
Section 5 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat.....	106
Section 6 - Inventaire du portefeuille d'un OPCI.....	111
Titre IV - Modèle de plan de comptes.....	112
LIVRE II : Règles applicables aux autres organismes de placement collectif.....	117
TOME 1 - Organismes de titrisation (règlement ANC N° 2016-02 modifié)	117
Titre I : Champ d'application, principes et définitions	117
Chapitre 1 : Champ d'application et principe général	117
Section 1 : Principe général	117
Chapitre 2 : Structure des états financiers	117
Section 1 : Structure du Bilan	117
Section 2 : Hors bilan.....	119
Section 3 : Structure du compte de résultat.....	119
Section 4 : L'annexe des comptes annuels.....	119

Chapitre 3 : Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs et passifs.....	119
Section 1 : Comptabilisation des actifs de titrisation	119
Section 2 : Passif - Opérations de financement	123
Section 3 : Passifs de titrisation	125
Section 4 : Autres actifs et passifs financiers.....	125
Chapitre 4 : Détermination du résultat	126
Section 1 : Résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation.....	126
Section 2 : Résultat net des opérations sur placement de trésorerie et sur autres instruments financiers	129
Section 3 : Résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés.....	130
Section 4 : Résultat net.....	131
Chapitre 5 : Organismes de titrisation à compartiments.....	131
Section 1 : Comptabilité des compartiments	131
Section 2 : Comptes annuels des organismes de titrisation	132
Titre II : Documents de synthèse des organismes de titrisation	133
Chapitre 1 : Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels des organismes de titrisation.....	133
Section 1 : Bilan et compte de résultat	133
Section 2 : Annexe des comptes annuels.....	138
TOME 2 – Sociétés de civiles de placement immobilier (règlement ANC n° 2016-03)	147
Chapitre 1 – Champ d'application et principe général	147
Chapitre 2 - Structure des états financiers	147
Section 1 : Structure de l'état du patrimoine.....	147
Section 2 : L'état hors-bilan	149
Section 3 : Le compte de résultat.....	149
Section 4 : L'annexe des comptes annuels.....	151
Chapitre 3 – Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs, des passifs.....	151
Section 1 : Placements immobiliers	151
Section 2 : Immobilisations financières.....	153
Section 3 : Autres actifs et passifs d'exploitation	154
Section 4 : Capitaux propres.....	155
Chapitre 4 – Règles de comptabilisation et d'évaluation des produits, charges et du résultat des SCPI	156
Section 1 : Résultat de l'activité immobilière	156
Section 2 : Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière.....	157
Section 3 : Résultat financier	158
Section 4 : Résultat exceptionnel	159
Chapitre 5 - Documents de synthèse.....	159
Section 1 : Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels	159
Section 2 : Modèle d'état du patrimoine	159
Section 3 : Tableau de variation des capitaux propres	161
Section 4 : Engagements hors-bilan	162
Section 5 : Modèle de compte de résultat.....	162
Section 6 : Modèle d'annexe des comptes annuels	164
Chapitre 6 – Plan de comptes	174
TOME 3 - Société d'épargne forestière (règlement CRC n° 2002-11).....	183

INTRODUCTION	183
Nouveau cadre comptable	183
Concepts retenus	183
Section I - Particularités comptables des SEF	184
10 - Prime d'émission	184
11 - Patrimoine forestier des SEF	184
12 - Compte de résultat	184
Section II - Règles comptables d'enregistrement et d'évaluation	185
20 - Constitution, collecte et utilisation des capitaux	185
21 - Patrimoine forestier et liquidités ou valeurs assimilées.....	185
Section III - Gestion de la SEF	188
30 - Comptabilisation des produits et des charges.....	188
31 - Rémunération de la gérance	188
32 - Fonds de remboursement de la SEF	189
Section IV - Documents de synthèse	189
40 – Etat du patrimoine.....	189
41- Compte de résultat	190
42 - Annexes	190
43 - Liste des comptes – Sociétés d'épargne forestière.....	195

LIVRE I : Règles applicables aux organismes de placement collectif à capital variable (OPCCV)

TOME 1 - Organismes de placement collectif à capital variable (règlement ANC N° 2020-07 modifié)

IR1 – Éléments de contexte – Textes consolidés

Le présent tome présente le règlement ANC n° 2020-07 du 4 décembre 2020 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, modifié par le règlement ANC n° 2022-03 du 3 juin 2022 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable.

IR3 – Modalités de 1^{ère} application du règlement ANC n° 2020-07

Conformément à son article 2, le règlement ANC n° 2020-07 modifié s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2023. Il abroge et remplace à cette même date le règlement ANC n° 2014-01.

Il s'applique de manière prospective aux transactions survenant après la date de première application (cf. son article 3).

Pour le premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice N-1. Les états financiers N-1 sont intégrés dans l'annexe et une information sur la nature des changements entre les deux présentations est mentionnée dans l'annexe (article 3 du règlement ANC 2020-07).

IR 4 – Exemple de première application - Traitement d'un titre antérieurement valorisé « frais inclus » -

L'application prospective du règlement ANC n° 2020-07 signifie qu'il n'y a pas de modification du prix de revient des titres déjà en portefeuille à la date de sa première application.

Exemple d'un titre acquis antérieurement et valorisé selon la méthode « frais inclus » :

- *Acquisition d'une ligne de titres avant la mise en application du nouveau texte pour 100 000 € brut, avec des frais de transaction de 1 500 €.*
- *La valeur d'acquisition de la ligne de titres figure dans l'inventaire pour 101 500 € et n'est pas modifiée lors de la mise en application du nouveau plan comptable.*

Après la mise en application du règlement comptable ANC n° 2020-07, la ligne est cédée pour 140 000 €, avec 2 000 € de frais de cession. Cette transaction est comptabilisée frais exclus. En conséquence la cession est comptabilisée comme suit :

- *Plus-value réalisée : 140 000 € - 101 500 €, soit 38 500 € ;*
- *Frais de transaction : - 2 000 €.*

Titre 1 : Champ d'application, définitions et principes généraux

Chapitre 1 : Champ d'application

Article 111-1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux organismes de placement collectif (OPC) qui sont définis à l'article L.214-1 du code monétaire et financier et qui ont un capital variable, à savoir les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), et les fonds d'investissement alternatifs (FIA) à capital variable.

Ils sont dénommés ci-après « OPC à capital variable » ou « véhicules » dans le présent règlement.

IR 2 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les OPCVM.

Les FIA à capital variable sont ceux dont les actions ou parts sont émises et rachetées par le FIA à la demande des souscripteurs ou des actionnaires. Les souscriptions et les rachats sont effectués à la valeur liquidative majorée ou diminuée, selon le cas, des frais et commissions, conformément aux articles L.214-24-29 et L.214-24-34 du code monétaire et financier. Sont assimilés à des FIA à capital variable les FIA dont les statuts ou le règlement peuvent prévoir des rachats dans les conditions de l'article L.214-24-34.

IR3 - Forme juridique des OPC en valeurs mobilières

Les OPCVM se présentent sous deux formes juridiques :

- soit sous forme de sociétés d'investissement à capital variable dites " SICAV ", définies à l'article L.214-7 du code monétaire et financier,
- soit sous forme de fonds communs de placement, dits FCP, définis à l'article L.214-8 du même code.

IR3 - Forme juridique des FIA à capital variable

Les FIA à capital variable qui relèvent du présent règlement comptable, définis à l'article L.214-24 du code monétaire et financier, peuvent prendre la forme soit de société, soit de fonds et comprennent différents types de FIA :

- les fonds d'investissement à vocation générale définis à l'article L.214-24-24 du code monétaire et financier, les fonds professionnels à vocation générale (définis à l'article L.214-143 du même code) et les fonds de fonds alternatifs (définis aux articles L.214-139 à L.214-142 du même code) ;
- les fonds d'investissement spécifiques à capital variable à savoir :
 - les fonds de capital investissement : les fonds communs de placement à risque (FCPR, définis à l'article L.214-28 du code monétaire et financier), les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI, définis à l'article L.214-30 du code monétaire et financier), les fonds d'investissement de proximité (FIP définis à l'article L.214-31 du code monétaire et financier) et les fonds professionnels de capital investissement (FPCI, définis à l'article L.214-159 du même code) ;
 - les sociétés de libre partenariat (SLP, définies aux articles L. 214-162-1 à L. 214-162-12 du même code) ;
 - les fonds d'épargne salariale (FCPE, définis à l'article L.214-164 du code monétaire et financier et SICAV AS définis à l'article L.214-166 du même code) ;
 - les fonds professionnels spécialisés (FPS, définis à l'article L.214-154 du code monétaire et financier). Ces fonds peuvent sous certaines conditions investir dans des biens autres que des instruments financiers ;
 - les fonds communs d'intervention sur les marchés à terme (FCIMT, définis à l'article L.214-42 du code monétaire et financier dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2011-915 du 1er août 2011) ;
 - les organismes de financement spécialisés (OFS, définis à l'article L.214-168 du code monétaire et financier).

IR 3 - Formes particulières d'OPCVM et FIA à capital variable

Les OPCVM et FIA à capital variable peuvent être à compartiments, comme prévus respectivement aux articles 214-5 et 214-6 du code monétaire et financier ou encore relever de la catégorie des OPC monétaires définis par le règlement européen 2017/1131.

IR 3 - Organismes de titrisation et OPCVI

Les organismes de titrisation et les SCPI, qui ne sont pas des OPC à capital variable, ne rentrent donc pas dans le champ d'application du présent règlement :

- les organismes de titrisation (OT) relèvent du règlement ANC n° 2016-02 ;
- les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) relèvent du règlement ANC n° 2016-03.

Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) qui font l'objet d'un règlement spécifique, ANC n° 2016-06 dérivé du règlement OPC à capital variable, ne sont pas dans le champ d'application du présent règlement.

Chapitre 2 : Définitions

Article 121-1 Actifs et passifs éligibles

Les actifs et passifs, spécifiques à chaque véhicule, sont dits éligibles. Leur composition varie d'un véhicule à l'autre et est définie par les dispositions intégrées dans le code monétaire et financier.

IR 4 - Exemple d'actifs et passifs éligibles

À titre d'exemple pour les véhicules cités ci-après, les actifs et passifs sont définis notamment aux articles du code monétaire et financier suivants :

- article L.214-20 pour les OPCVM,
- article L.214-154 pour les fonds professionnels spécialisés,
- article L.214-24-55 pour les fonds d'investissement à vocation générale.

Chapitre 3 : Principes généraux

Code monétaire et financier

Article L. 214-17-2

I - Les sommes distribuables par un OPCVM sont constituées par :

1° Le revenu net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus ;

2° Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values réalisées.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai maximal de cinq mois suivant la clôture de l'exercice.

II. - Lorsque l'OPCVM est agréé au titre du règlement (UE) n° 2017/1131 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les fonds monétaires :

1° Par dérogation aux dispositions du I, les sommes distribuables peuvent aussi intégrer les plus-values latentes ;

2° Par dérogation aux dispositions de l'article L.232-12 du code de commerce, la certification préalable des comptes par le commissaire aux comptes n'est pas imposée pour pouvoir distribuer des acomptes avant l'approbation des comptes annuels.

Article L214-24-55

I. – Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'actif d'un fonds d'investissement à vocation générale comprend :

1° Des titres financiers au sens des 1 et 2 du II de l'article L. 211-1 dénommés : titres financiers éligibles ;

2° Des instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment ;

3° Des parts ou actions de placements collectifs de droit français, d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières constitués sur le fondement d'un droit étranger, de FIA établis dans un autre Etat membre de l'Union européenne, ou de fonds d'investissement constitués sur le fondement d'un droit étranger, qui sont proposées au rachat à la demande des porteurs ou actionnaires ;

4° Des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers ;

5° Des contrats financiers au sens du III de l'article L. 211-1 ;

5° bis Des bons de souscription, des bons de caisse, des billets à ordre et des billets hypothécaires ;

6° A titre accessoire, des liquidités ;

7° Des créances.

Les SICAV peuvent acquérir les biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice direct de leur activité.

II. – Sont assimilées à des titres financiers mentionnés au 1° du I les parts ou actions de placements collectifs ou de fonds d'investissement de type fermé qui satisfont aux critères définis par décret en Conseil d'Etat.

Article 131-1 Principes comptables

Les OPC à capital variable appliquent les principes généraux du plan comptable général. Cependant, au regard de la spécificité de leur activité et de leur fonctionnement, ils dérogent à certains principes, en particulier à celui du coût historique, en appliquant les principes énoncés ci-après.

Article 131-2 Principe d'évaluation des actifs et passifs à la valeur actuelle

Les actifs et passifs éligibles des OPC à capital variable sont évalués à la valeur actuelle, qui est la valeur probable de négociation hors frais de cession, sur la base d'appréciations prudentes.

L'obligation de prudence est toutefois écartée dès lors qu'elle remet en cause le principe d'égalité des porteurs de parts.

IR 1 - Commentaires contextuels

En raison de l'obligation de déterminer périodiquement une valeur liquidative pour chaque catégorie de parts ou d'actions (en référence notamment à l'article L.214-24-29 du code monétaire et financier pour les SICAV), il est dérogé au principe du coût historique.

Les modalités d'appréciations prudentes, justifiées et équilibrées sont présentées au titre II du présent règlement et déclinées selon la nature des véhicules.

Le choix d'une méthode comptable, indiqué dans le règlement de l'OPC à capital variable, est applicable à toutes opérations ou situations identiques.

Article 131-3 Mise en liquidation d'un OPC à capital variable

Lors de la mise en liquidation d'un OPC à capital variable, les actifs et passifs éligibles sont évalués à la valeur actuelle, mais en tenant compte des frais de cession.

Article 131-4 Calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative est obtenue en divisant l'actif net de l'OPC à capital variable, tel qu'il ressort de l'évaluation des actifs et passifs à la valeur actuelle, par le nombre de parts ou actions ou titres de créances émis. Elle est déterminée périodiquement pour permettre les souscriptions (augmentation de capital) et les rachats (réduction de capital).

Le cas échéant, la valeur liquidative est, pour le porteur, majorée des commissions de souscription à l'entrée et minorée des commissions de rachat à la sortie.

L'actif net est réparti en fonction des droits respectifs de chaque catégorie de titres émis, tels qu'ils sont définis dans les statuts et le règlement de l'OPC à capital variable.

Lorsque la société de gestion a décidé de mettre en place un mécanisme de swing pricing, la valeur liquidative des parts ou actions est calculée en tenant compte de ce mécanisme, selon les conditions prévues par les statuts et le règlement de l'OPC à capital variable. Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif sont mentionnées dans l'annexe des comptes.

IR 1 - Définition du swing pricing

Le swing pricing est un mécanisme d'ajustement de la valeur liquidative visant à réduire, pour les porteurs de titres d'un OPC à capital variable existants, les coûts de réaménagement de portefeuille liés aux souscriptions ou aux rachats en affectant tout ou partie de ces coûts aux porteurs entrants et/ou sortants.

Ce mécanisme est destiné à être utilisé en situation normale de marché et ne peut être utilisé que pour des mouvements de passif significatifs. Les coûts pris en compte incluent les frais de transaction, les taxes associées et les coûts de la liquidité. Ce mécanisme de protection des porteurs existants doit être prévu dans les statuts et le règlement de l'OPC à capital variable.

Article 131-5 Evénements postérieurs à la clôture

L'évaluation à la valeur actuelle des actifs et des passifs implique la non prise en compte des événements connus postérieurement à la date de clôture qui n'ont pas d'effet sur le calcul de la valeur liquidative. En revanche certains événements, qui sont pris en compte pour le calcul de la valeur liquidative au jour où ils sont portés à la connaissance de l'OPC à capital variable peuvent être mentionnés en annexe.

IR 3 - Evénements structurants à prendre en compte

Les événements tels que la mise en place d'un fonds de cantonnement, une décision de liquidation ou la suspension des valeurs liquidatives constituent des événements que les porteurs de parts doivent connaître pour prendre leur décision de souscription ou de demande de rachat.

Article 131-6 Changements de méthodes

Lors d'un changement de méthode comptable, l'effet sur la valeur liquidative de la nouvelle méthode est pris en compte au jour du changement.

En cas de changement de méthode comptable, le calcul sur la période antérieure n'est obligatoire que dans la mesure où il a un caractère significatif et n'est pas d'un coût disproportionné.

IR 3 - Précision à porter en annexe

Une information est donnée en annexe sur la nature du changement.

Article 131-7 Régularisation des revenus et des plus et moins-values nettes

Un mécanisme correcteur, enregistré dans les comptes « Régularisation des revenus nets », « Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes » et « Régularisation des plus et moins-values latentes nettes », neutralise l'incidence des souscriptions et des rachats sur le montant unitaire. Ce mécanisme permet à chaque porteur de percevoir un même montant unitaire sur ces distributions, quelle que soit sa date de souscription.

IR4 - Exemple sur les modalités de fonctionnement des comptes de régularisation

Situation de l'OPC à capital variable avant souscription : actif net (AN) de 1 000 K€ correspondant à 10 000 parts de 100 € de valeur liquidative (VL) chacune.

- *La VL se décompose comme suit :*
Capitaux propres : 90€
Revenu net 5€
Plus ou moins-values réalisées (PV/MV) : 5€
- *Souscription de 100 parts à 100€ soit un montant de 10 000 €. L'écriture de souscription se décompose comme suit :*
Capital : émissions : 9 000€
Régularisation du revenu net 500 €
Régularisation des PV/MV réalisées : 500 €

Après souscription l'actif net reste égal à 1 010 K€, correspondant à 10 100 parts de 100 € de VL, et la décomposition de la VL unitaire ne change pas.

IR 5 - Fonctionnement des comptes de régularisation

Les comptes de régularisation sont ventilés et enregistrés en fonction de la nature des sommes distribuables et de l'exercice de provenance, afin que chaque porteur reçoive, le cas échéant, le même montant unitaire distribuable.

- *les comptes de régularisation de revenus nets de l'exercice, des plus ou moins-values réalisées nettes et plus et moins-values latentes nettes de l'exercice sont enregistrés en classe 7 : 771 « régularisation des revenus nets de l'exercice en cours » 774 « régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice en cours » et 775 « régularisation des plus et moins-values latentes nettes de l'exercice en cours » ;*
- *les comptes de régularisation de l'exercice clos, du report à nouveau et des plus et moins-values nettes non distribuées des exercices antérieurs sont enregistrés distinctement, selon leur nature, en comptes 19.*

Article 131-8 Tenue de la comptabilité et présentation des comptes annuels en devises

En application des articles L.214-17-3 (pour les OPCVM) et L.214-24-50 (pour les FIA) du code monétaire et financier, les OPC peuvent tenir leur comptabilité en toute unité monétaire.

Les comptes annuels sont établis en langue nationale et dans la devise dans laquelle la comptabilité est tenue.

IR 3 - Variabilité de la date de clôture

La date de clôture de l'exercice comptable d'un OPC à capital variable, contrairement aux usages, est fixée dans le règlement de l'OPC, au choix :

- *un jour précis d'un mois donné,*
- *le dernier jour de bourse d'un mois donné,*
- *la date de la dernière valeur liquidative publiée d'un mois donné.*

Dans les deux derniers cas, la date de fin d'exercice et la durée de l'exercice varient d'une année à l'autre.

Titre II : Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs

Code monétaire et financier

Partie réglementaire

Article R 214-9 (extrait)

I. – Les titres financiers éligibles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-20 satisfont aux conditions suivantes :

1° La perte potentielle à laquelle leur détention expose l'OPCVM est limitée au montant qu'il a versé pour les acquérir ;

2° Leur liquidité ne compromet pas la capacité de l'OPCVM de se conformer aux dispositions des articles L. 214-7 et L. 214-8 ;

3° Une évaluation fiable les concernant est disponible, sous la forme suivante :

a) Dans le cas des titres financiers relevant des 1° à 4° du I de l'article R. 214-11, sous la forme de prix exacts, fiables et établis régulièrement, qui sont soit des prix de marché soit des prix fournis par des systèmes d'évaluation indépendants des émetteurs ;

b) Dans le cas des titres financiers relevant du II de l'article R. 214-11, sous la forme d'une évaluation établie périodiquement, à partir d'informations émanant de l'émetteur ou provenant d'un service d'analyse financière mentionné à l'article L. 544-1 ;

4° Des informations appropriées les concernant sont disponibles, sous la forme suivante :

a) Dans le cas des titres financiers relevant des 1° à 4° du I de l'article R. 214-11, sous la forme d'informations précises, complètes et régulièrement fournies au marché sur le titre financier concerné ou, le cas échéant, sur les actifs sous-jacents à cet instrument ;

b) Dans le cas des titres financiers relevant du II de l'article R. 214-11, sous la forme d'informations précises et régulièrement fournies à l'OPCVM sur l'instrument financier concerné ou, le cas échéant, sur les actifs sous-jacents à cet instrument ;

5° Ils sont négociables ;

6° Leur acquisition est compatible avec les objectifs de gestion ou la politique d'investissement de l'OPCVM, tels qu'exposés dans les documents d'information destinés aux souscripteurs.

7° Les risques qu'ils comportent sont pris en considération de manière appropriée par le processus de gestion des risques de l'OPCVM.

[...]

Article D 211-1 A

I.- Les contrats financiers mentionnés au III de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier sont :

1. Les contrats d'option, contrats à terme fermes, contrats d'échange, accords de taux futurs et tous autres contrats à terme relatifs à des instruments financiers, des devises, des taux d'intérêt, des rendements, des unités mentionnées à l'article L. 229-7 du code de l'environnement, à des indices financiers ou des mesures financières qui peuvent être réglés par une livraison physique ou en espèces ;

2. Les contrats d'option, contrats à terme fermes, contrats d'échange, accords de taux futurs et tous autres contrats à terme relatifs à des matières premières qui doivent être réglés en espèces ou peuvent être réglés en espèces à la demande d'une des parties pour des raisons autres qu'une défaillance ou d'autre incident conduisant à la résiliation ;

3. Les contrats d'option, contrats à terme fermes, contrats d'échange et tous autres contrats à terme relatifs à des matières premières qui peuvent être réglés par livraison physique, à condition qu'ils soient négociés sur un marché réglementé un système multilatéral de négociation ou un système organisé de négociation, à l'exception des produits énergétiques de gros, au sens du point 4 de l'article 2 du règlement (UE) n° 1227/2011 du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2011 concernant l'intégrité et la transparence du marché de gros de l'énergie, qui sont négociés sur un système organisé de négociation et qui doivent être réglés par livraison physique ;

4. Les contrats d'options, contrats à terme fermes, contrats d'échange et tous autres contrats à terme relatifs à des matières premières qui peuvent être réglés par livraison physique, non mentionnés par ailleurs au 3, et non destinés à des fins commerciales, qui présentent les caractéristiques d'autres instruments financiers à terme ;

5. Les contrats à terme servant au transfert du risque de crédit ;

6. Les contrats financiers avec paiement d'un différentiel ;

7. Les contrats d'options, contrats à terme fermes, contrats d'échange, accords de taux futurs et tous autres contrats à terme relatifs à des variables climatiques, à des tarifs de fret ou à des taux d'inflation ou d'autres statistiques économiques officielles qui doivent être réglés en espèces ou peuvent être réglés en espèces à la demande d'une des parties pour des raisons autres qu'une défaillance ou d'autre incident amenant la résiliation ;

8. Tout autre contrat à terme concernant des actifs, des droits, des obligations, des indices et des mesures, non mentionné par ailleurs aux 1 à 7 ci-dessus, qui présente les caractéristiques d'autres instruments financiers à terme, en tenant compte de ce que, notamment, il est négocié sur un marché réglementé un système multilatéral de négociation ou un système organisé de négociation.

II. - Dans cet article, une matière première est un bien ayant les caractéristiques mentionnées au paragraphe 6 de l'article 2 du règlement délégué (UE) 2017/565 de la Commission du 25 avril 2016.

Chapitre 1 : Dispositions générales pour les actifs et passifs éligibles

Section 1 : Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 211-1 Principe général

Les actifs et les passifs éligibles sont enregistrés à la date de négociation et pour leur prix d'acquisition. La date de négociation inclut les délais d'usage.

Article 211-2 Frais de transaction

L'OPC à capital variable enregistre les frais de transaction en plus ou moins-values réalisées, indépendamment du prix d'acquisition de l'actif éligible, dans un compte prévu à cet effet.

IR 3 - Transactions à livraison ou règlement différé

Les opérations à terme ne sont pas comprises dans ce type de transactions.

Article 211-3 Opérations synthétiques

Les instruments financiers synthétiques détenus par un OPC à capital variable comprennent plusieurs composantes. Selon les contrats, ces composantes peuvent avoir une ou plusieurs contreparties et peuvent être ou non cédées séparément.

Un instrument financier synthétique correspondant à un contrat avec une contrepartie unique ne pouvant être cédé que pour sa globalité est comptabilisé comme un instrument unique. Lorsque les composantes de l'instrument financier synthétique font l'objet de contrats séparés avec une ou plusieurs contreparties et peuvent être cédés indépendamment les uns des autres, chaque composante de l'instrument est comptabilisée séparément.

IR4 - Exemples d'opérations synthétiques

Un OPC à capital variable peut investir dans des opérations synthétiques structurées de différentes manières. Ainsi, dans le cas des obligations convertibles ou des EMTN (Euro Medium Term Note), les instruments financiers composés de plusieurs éléments, ayant une seule contrepartie et ne pouvant être cédés que dans leur intégralité, alors, ces instruments financiers sont comptabilisés comme un seul instrument.

Si l'OPC à capital variable acquiert, par exemple un instrument financier qui fait l'objet d'un asset swap, et que le titre et l'asset swap sont cessibles séparément, qu'ils aient ou non la même contrepartie, les deux composantes sont comptabilisées séparément.

Article 211-4 Acquisition d'actifs donnant lieu à des libérations progressives

Lorsque des achats d'actifs donnent lieu à des libérations ou paiements fractionnés, la partie appelée non libérée est inscrite dans un compte de dette (sous-compte du compte 40 « Dettes et comptes rattachés »). La partie non appelée est présentée en engagement dans l'annexe.

IR4 - Exemples de libérations progressives

Les achats d'instruments financiers non cotés et les investissements en parts de fonds de capital investissement ou en droits d'entités étrangères peuvent ainsi donner lieu à des libérations ou paiements fractionnés.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 211-5 Valorisation des actifs et passifs éligibles à la valeur actuelle

Postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine, les actifs et passifs éligibles sont valorisés à la valeur actuelle, qui correspond à leur valeur probable de négociation hors frais de cession.

Article 211-6 Valeur actuelle des actifs et passifs éligibles

L'OPC à capital variable valorise les actifs et passifs éligibles, par famille d'actifs, à la valeur actuelle, selon des modalités appliquées de manière permanente.

Les hypothèses relatives à la valorisation des actifs ou passifs éligibles sont arrêtées par la société de gestion.

Une information sur la méthode d'évaluation et les hypothèses retenues est donnée dans l'annexe.

IR3 - Détermination d'une famille d'actifs

La définition des familles d'actifs est documentée par la société de gestion dans son règlement et fait l'objet d'une présentation dans l'annexe.

Article 211-7 Valeur actuelle des actifs et passifs éligibles évalués selon un cours observé ou fournis par des systèmes d'évaluation indépendant des émetteurs

La valeur actuelle des actifs et passifs éligibles est déterminée à partir du prix de marché, ou à défaut, à partir d'un prix fourni par un système d'évaluation indépendant des émetteurs.

Article 211-8 Valeur actuelle des actifs et passifs éligibles sur un marché illiquide

Pour déterminer la valeur actuelle des actifs et passifs éligibles sur un marché illiquide, trois cas de figure sont à différencier :

- les instruments financiers de taux (titres de créance, instruments du marché monétaire,...) pour lesquels des prix de marché restent disponibles et doivent donc être retenus avec une prise en compte des écarts de prix suite à l'augmentation des *spreads* de liquidités ;
- les instruments usuellement évalués sur la base de cotations de marché ou de prix émanant de contributeurs ou de tiers externes et pour lesquels il n'existe pas de transactions ou des transactions isolées de trop faible volume ou avec des prix très dispersés (certains ABS, autres instruments de titrisation, certaines obligations et titres de créances du secteur financier), le recours à un modèle de valorisation est alors nécessaire ;
- tous les autres instruments déjà évalués sur la base d'un modèle et pour lesquels les paramètres de valorisation utilisés ne sont pas ou plus directement disponibles sur la base de cotations, dont il convient d'adapter le modèle.

Article 211-9 Critères d'illiquidité

Les critères qui caractérisent l'absence de liquidité du marché sont les suivants :

- absence totale de transactions récentes pendant une durée minimum ou ;

- absence de contributeurs sur le marché, pas de réponse aux demandes de cotation ;
- existence de transactions isolées de trop faible volume ou avec des prix très dispersés ou s'assimilant à des ventes forcées, qui pourraient être caractérisées (mais la démonstration est à établir au cas par cas) comme des ventes acceptées par des acteurs en raison de l'obligation qui leur est faite de vendre sans délai (obligations contractuelles de respect des contraintes de gestion ou obligations résultant de demandes de rachats) ;
- existence d'une fourchette de prix d'une ampleur telle que le prix de marché est difficilement identifiable.

Article 211-10 Valeur actuelle des actifs et passifs éligibles non cotés sur un marché réglementé

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, la valeur actuelle des actifs et passifs éligibles qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé ou assimilé, est déterminée à partir de références externes, particulièrement en cas de transactions significatives récentes avec un tiers indépendant, ou de transactions récentes comme l'émission d'actifs ou passifs éligibles ayant des caractéristiques similaires (secteur d'activité, rentabilité, niveau de risque, ...).

En l'absence de référence externe, il est fait usage d'un modèle de valorisation. Les modèles doivent intégrer l'ensemble des paramètres qu'un intervenant de marché prendrait en compte pour calculer de manière fiable et précise une valeur actuelle. Dans tous les cas, l'ensemble des risques (liquidité, taux, contrepartie) doivent être pris en compte dans cette évaluation. Ainsi, toute évolution défavorable de la situation de l'entreprise, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie est également intégrée dans l'évaluation des actifs ou passifs éligibles du fonds.

Les paramètres retenus et l'état du marché sont documentés dans l'annexe afin de détailler et justifier le recours aux modèles de valorisation retenus.

IR3 - Détermination d'une valeur actuelle à partir d'un modèle de valorisation

Lorsque la valeur de marché d'un actif ou d'un passif est déterminée à partir d'un modèle, pour chaque famille de produit concernée, la documentation de ce modèle prévoit la réévaluation des paramètres au regard des conditions actuelles du marché. Les paramètres utilisés dans le modèle doivent être ajustés en permanence en fonction des transactions observées.

Pour déterminer la valeur actuelle de l'actif ou du passif, il peut être recouru à plusieurs techniques, afin de les comparer, les corroborer ou les utiliser conjointement.

En cas de changement de méthode d'évaluation, la justification du changement, les modifications apportées et ses effets sur la différence d'estimation sont exposés dans l'annexe de façon détaillée. Toutefois, le calcul de cet impact n'est obligatoire que dans la mesure où il est significatif et n'est pas d'un coût disproportionné (cf. art. 432-2).

Article 211-11 Garanties de passif reçues par l'OPC à capital variable

En cas de garanties de passif reçues par l'OPC à capital variable les sommes acquises à l'OPC lors de la mise en jeu de la garantie sont enregistrées en déduction du prix de revient de la ligne d'instrument financier concernée. Cet événement est parallèlement pris en compte dans la valorisation de l'instrument financier.

Lorsque la mise en jeu de la garantie se traduit par la modification des conditions de conversion d'un instrument financier détenu par l'OPC à capital variable, cette modification est prise en compte dans la valorisation de la ligne concernée.

Article 211-12 Garanties reçues aux termes d'un contrat d'assurance

Lorsque l'OPC à capital variable a souscrit un contrat d'assurance destiné à couvrir les investissements contre les pertes en capital, les indemnités auxquelles il a droit, ainsi que la quote-part de plus-values qui pourraient être restituées à l'assureur, sont comptabilisées en plus ou moins-values latentes et contribuent à la valeur liquidative de l'OPC à capital variable dès lors que leur perception ou restitution peut être déterminée avec suffisamment de certitude.

Les critères d'analyse retenus en matière de détermination du fait générateur de la constatation de ces indemnités et restitutions éventuelles sont explicités dans l'annexe.

Les mouvements afférents aux flux financiers viennent s'imputer sur les plus ou moins-values réalisées nettes.

Article 211-13 Opérations synthétiques

Lorsqu'une opération synthétique correspond à un contrat unique avec une contrepartie et ne peut être cédée que pour sa globalité, elle est valorisée à la valeur actuelle. Lorsque les composantes de l'opération synthétique font l'objet de contrats séparés auprès d'une ou plusieurs contreparties pouvant être cédés indépendamment les uns des autres, chaque composante est évaluée séparément.

Article 211-14 Cours de change

Les transactions libellées dans une monnaie différente de celle de la devise de référence comptable sont enregistrées au cours de change à la date de l'opération.

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actifs et passifs de l'OPC à capital variable sont évalués au cours de change du jour, tel qu'il résulte des modalités prévues par le règlement de l'OPC.

Ces modalités doivent être appliquées de façon permanente.

Article 211-15 Différences d'estimation

Les différences d'estimation, correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les actifs et passifs éligibles et sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles intègrent notamment les écarts de change résultant de la conversion des actifs et des passifs éligibles libellés dans une devise autre que la devise de référence de la comptabilité.

Les différences d'estimation sont inscrites directement en plus ou moins-values latentes.

IR 4 - Exemple de comptabilisation des différences d'estimation

Le 02/05/N, un OPC à capital variable acquiert des titres en devise pour 50 \$ à un cours du dollar à 1.10 €, soit une valeur en euros de 45 € (= coût d'acquisition).

Le 30/06/N, la valeur actuelle des titres X est de 65\$ et le cours du dollar est de 1.20 €, soit une contrevaletur en euros de 54 € (= valeur actuelle du titre). La différence d'estimation est de 9 € (54-45) et comptabilisée en plus ou moins-value latente.

Article 211-16 Mode de comptabilisation des coupons

Selon l'option prévue par le règlement de l'OPC à capital variable les coupons courus sur dépôts et instruments financiers à revenu fixe (y compris instruments financiers à terme) sont enregistrés :

- **soit au sein des produits sur opérations financières (mode coupon couru)** : selon ce mode, les coupons ou intérêts courus des dépôts et instruments financiers à revenu fixe constituent un élément du revenu financier net au fur et à mesure de l'acquisition des produits. Les évaluations sont enregistrées distinctement pour le principal et les coupons ou intérêts courus. Les différences d'estimation sur le principal sont enregistrées en plus ou moins-values latentes nettes et les coupons et intérêts courus sont enregistrées en revenus financiers nets ;
- **soit dans un compte de plus ou moins-values nette (mode coupon encaissé)** : selon ce mode, les coupons ou intérêts courus des dépôts et instruments financiers à revenu fixe ne constituent un élément du revenu financier net qu'à la date de leur détachement. Les évaluations ne sont pas enregistrées distinctement pour le principal et les coupons ou intérêts courus. Les différences d'estimation incluant les coupons ou intérêts courus sont en plus ou moins-values latentes nettes.
 - Les intérêts qui font l'objet d'une capitalisation sont considérés comme encaissés au jour de la capitalisation prévue et intégrés au prix de revient de l'instrument financier.

Sous-section 3 : à la cession des actifs et passifs éligibles

Article 211-17 Comptabilisation des frais de cession

Les frais de transactions et les frais de cession sont comptabilisés en plus ou moins-values réalisées dans un compte prévu à cet effet.

Article 211-18 Valeur comptable des actifs et passifs éligibles cédés

En cas de cession partielle d'un ensemble d'actifs ou passifs éligibles conférant les mêmes droits, la valeur comptable de la fraction vendue est déterminée soit selon le coût de revient moyen pondéré soit selon la méthode du premier entré premier sorti.

Article 211-19 Cession des titres en devises

Pour les titres libellés dans une devise autre que la devise de référence comptable, les différences de change sur titres cédés sont comptabilisées dans les plus ou moins-values réalisées nettes.

IR 4 - Exemple de comptabilisation des différences de change

Le 1/07/N, un OPC à capital variable cède des titres pour 60 \$, le cours de change du dollar en euro est de 1.25, soit un prix de cession de 48 € (60 \$/1.25). Le coût d'acquisition était de 45 € (50 \$/1.10). La plus-value de cession réalisée nette est de 3 € (48-45). Cette plus-value se décompose de l'effet prix de 9 € (60-50\$/1.10) et de l'écart de change de -6 €.

Article 211-20 Garanties de passif données par l'OPC à capital variable

Si la cession d'un instrument financier est assortie de la mise sous séquestre d'une partie du prix de cession, le fonds constate une créance à due concurrence.

À chaque date d'arrêté, l'OPC à capital variable analyse la probabilité de la mise en jeu de la garantie donnée. Si la mise en jeu de la garantie est probable, l'OPC à capital variable constate les enregistrements comptables suivants :

- si la cession a été assortie d'une mise sous séquestre, l'OPC à capital variable déprécie la créance constatée à l'actif à hauteur du montant jugé non recouvrable ;
- à défaut, l'OPC à capital variable constitue une provision pour la meilleure estimation du montant qui sera versé au bénéficiaire de la garantie.

Ces montants sont enregistrés en plus ou moins-values latentes nettes. Les sommes versées par l'OPC à capital variable lors de la mise en jeu de la garantie, sont enregistrées dans les plus ou moins-values réalisées nettes.

Section 2 : Comptabilisation et évaluation des titres financiers éligibles

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 212-1 Principe général

Les titres financiers acquis par l'OPC à capital variable sont enregistrés selon les règles générales fixées par le présent règlement pour l'évaluation des actifs et passifs éligibles (chapitre 1 du titre II).

Article 212-2 Titres financiers reçus en garantie

Si le contrat prévoit un transfert de propriété, les titres financiers reçus en garantie sont inscrits au poste « Titres financiers » selon leur nature et la dette représentative de l'obligation de restitution de ces titres financiers est enregistrée au passif, pour la même valeur, au poste « Dettes représentatives de titres reçus en garantie ».

Lorsqu'il n'y a pas transfert de propriété, la valeur actuelle des titres financiers reçus en garantie est mentionnée dans l'annexe.

Article 212-3 Titres financiers donnés en garantie

Si le contrat prévoit un transfert de propriété, les titres financiers donnés en garantie sont sortis du poste titres financiers correspondant à leur nature et la créance représentative du droit à restitution de ces titres est alors enregistrée au poste d'actif « Titres donnés en garantie ».

Lorsqu'il n'y a pas de transfert de propriété, les titres financiers donnés en garantie sont maintenus à leur poste d'origine et une information sur leur valeur actuelle est fournie dans l'annexe.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 212-4 Valeur actuelle des titres financiers

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les titres financiers sont valorisés à leur valeur actuelle.

IR4 - Evaluation des titres non cotés dans les OPC de capital investissement

Postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine, au cas particulier des titres financiers non cotés de capital investissement, il est fait usage de techniques appropriées au regard de la nature, des conditions et des circonstances de l'investissement en utilisant des données de marché et autres données actuelles et raisonnables tout en prenant en compte les hypothèses des participants au marché.

La valeur actuelle des titres correspond au prix auquel les participants au marché paieraient ces mêmes instruments financiers en utilisant la valeur d'entreprise estimée à partir d'une vente hypothétique de la société.

Cependant, compte tenu du degré d'incertitude inhérent à l'estimation de la valeur actuelle dans le capital-investissement, il convient de faire preuve de prudence dans l'exercice du jugement et la détermination des estimations nécessaires, tout en veillant à ne pas remettre en cause le principe d'égalité entre les porteurs de parts.

IR 4 - Evaluation des instruments financiers non cotés dans les FCPE et SICAV AS

Les titres financiers non cotés des Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) et des sicav d'actionnariat salarié (SICAV AS), tels que définis à l'article L3332-1 du Code du travail, sont évalués à la valeur actuelle.

Au cas particulier des obligations non cotées de l'entreprise, il est fait usage le cas échéant de la valeur contractuelle, déterminée en fonction des conditions fixées dans le contrat d'émission, lorsque ce contrat comporte l'engagement par la société émettrice de racheter les instruments financiers à leur valeur nominale augmentée du coupon couru, à première demande du souscripteur. En application du principe de prudence, la valorisation résultant de l'utilisation de cette méthode spécifique est corrigée du risque de contrepartie.

Dans l'annexe, la méthode de valorisation retenue pour les instruments financiers non cotés doit faire l'objet d'une description détaillée.

En cas de changement de méthode d'évaluation des instruments financiers non cotés de l'entreprise, les modifications apportées sont exposées dans l'annexe de façon détaillée. L'impact du changement de méthode, à la date à laquelle il est intervenu, est présenté distinctement en « autres éléments » des capitaux du tableau de passif du bilan.

Article 212-5 Valeur actuelle des titres de créances négociables

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les titres de créances négociables sont valorisés, en l'absence de transactions significatives, en appliquant une méthode actuarielle : les taux retenus sont ceux des émissions de titres équivalents affectés de la marge de risque liée à l'émetteur.

Les autres titres de créances sont valorisés selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Article 212-6 Valeur actuelle des titres financiers reçus en garantie

Les titres financiers reçus en garantie, conformément aux principes généraux, sont valorisés à la valeur actuelle de même que la dette représentative de l'obligation de restitution.

Article 212-7 Valeur actuelle des titres financiers donnés en garantie

Les titres financiers donnés en garantie sont valorisés à la valeur actuelle.

Sous-section 3 : à la cession des titres financiers

Article 212-8 Ventes à découvert

La dette correspondant aux titres financiers vendus à découvert est inscrite au passif du bilan au poste « Titres financiers » parmi les « Opérations de cession sur titres financiers » pour la valeur de négociation. Cette dette est ensuite évaluée à sa valeur actuelle.

Section 3 : Comptabilisation et évaluation des instruments du marché monétaire

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 213-1 Comptabilisation des instruments du marché monétaire

Les instruments du marché monétaire acquis par l'OPC à capital variable sont comptabilisés selon les règles générales fixées par le présent règlement pour l'évaluation des actifs et passifs éligibles au chapitre 1 du titre II.

IR2 - Critères d'éligibilité des instruments du marché monétaire

Les critères d'éligibilité des instruments du marché monétaire sont définis à l'article R 215-10 du code monétaire et financier. Ces derniers ont une échéance à l'émission inférieure à 397 jours ou une maturité résiduelle de 397 jours maximum et respectent des critères de profil de risque en ce qui concerne le risque de crédit et le risque de taux d'intérêt.

IR3 - Instruments du marché monétaire détenus par des fonds monétaires

Les modalités d'évaluation des instruments du marché monétaire détenus par des fonds monétaires sont définies par les règles particulières à ces véhicules.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 213-2 Evaluation des instruments du marché monétaire

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine de l'OPC à capital variable, les instruments du marché monétaire sont évalués à la valeur actuelle ; celle-ci, conformément à l'article R.214-10 du code monétaire et financier, correspond à la valeur d'échange de l'instrument du marché monétaire entre parties bien informées et consentantes, dans les conditions de concurrence normales. Il peut aussi être recouru à des modèles d'évaluation, y compris celui de coût amorti, dans la mesure où cette valorisation n'aboutit pas à un écart significatif par rapport à la valeur actuelle.

Article 213-3 Evaluation des instruments du marché monétaire au coût amorti

Lorsque les conditions prévues par la réglementation permettent l'évaluation au coût amorti de l'instrument du marché monétaire, celui-ci correspond à son coût d'acquisition après prise en compte de l'amortissement des primes et des décotes jusqu'à son échéance.

IR2 - Evaluation des instruments du marché monétaire

Postérieurement à la date d'entrée des instruments du marché monétaire dans le patrimoine, l'OPC à capital variable doit avoir mis en place des systèmes d'évaluation précis et fiables, qui remplissent les critères suivants :

a) Ils permettent à l'OPC à capital variable de calculer une valeur d'inventaire nette correspondant à la valeur à laquelle l'instrument financier détenu en portefeuille pourrait être échangé entre des parties bien informées et consentantes, dans le cadre d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale ;

b) Ils sont fondés soit sur des données de marché soit sur des modèles d'évaluation, y compris des systèmes fondés sur le coût amorti. Ces modèles ne doivent pas conduire à des écarts significatifs par rapport à la valeur de marché de l'instrument, avec un maximum de 10 points de base ;

c) ils peuvent être cédés à coût limité dans un délai court et approprié.

Les conditions mentionnées ci-avant sont réputées satisfaites pour les instruments du marché monétaire relevant des 1° à 3° du I de l'article R. 214-11 sauf si l'OPC à capital variable dispose d'informations conduisant à des conclusions différentes.

Section 4 : Comptabilisation et évaluation des parts ou actions d'OPC à capital variable de droits français ou étrangers

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 214-1 Comptabilisation des parts ou actions d'OPC à capital variable

- Les parts ou actions d'OPC à capital variable sont comptabilisées selon les règles générales fixées par le présent règlement pour l'évaluation des actifs et passifs éligibles.

Lorsqu'un OPC à capital variable détient des parts ou actions d'OPC, leur ventilation est faite selon les critères suivants :

- les OPCVM et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne ;
- les FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne ;
- les autres OPC et fonds d'investissements.

Article 214-2 Droits d'entrée des instruments parts ou actions d'OPC à capital variable et ventilation

Les droits d'entrée sont assimilés à des frais de transaction et comptabilisés en moins-values réalisées.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 214-3 Modalités d'évaluation des parts ou actions d'OPC à capital variable

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les parts ou actions d'OPC sont évaluées à la valeur actuelle qui correspond en principe à la dernière valeur liquidative connue.

Lorsque le gérant estime que la dernière valeur connue des parts ou actions d'OPC à capital variable ne reflète pas la valeur actuelle des droits détenus, car l'évaluation des lignes détenues par l'OPC en portefeuille ne répond pas aux principes du règlement de l'OPC à capital variable, il est conduit à corriger cette valeur, sous sa responsabilité, si cette correction a un caractère significatif et peut être évaluée de façon fiable. Cette correction est alors explicitée et justifiée de façon détaillée dans l'annexe.

Section 5 : Comptabilisation et évaluation des dépôts

Article 215-1 Les dépôts

Postérieurement à la date d'opération de dépôt, sa valeur actuelle est égale à son nominal augmenté ou minoré des intérêts courus acquis à la date de valorisation.

Section 6 : Comptabilisation et évaluation des instruments financiers à terme

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 216-1 Comptabilité des engagements

Les OPC à capital variable peuvent décider de tenir une comptabilité des engagements sur les instruments financiers à terme (IFT) lors des négociations.

Dans ce cas, les engagements sont mesurés comme suit :

- pour les achats et vente à terme de devises, en « devises à recevoir » et « devises à livrer » pour les montants négociés ;
- pour les contrats à terme ferme négociés sur marchés règlementés, à la valeur nominale ou à la valeur de liquidation lors de la transaction initiale ;
- pour les engagements conditionnels négociés sur les marchés règlementés, sur la base du prix d'exercice ou de la valeur en équivalent sous-jacent lors de la transaction initiale ;
- pour les contrats d'échange, à leur valeur nominale ou, en l'absence de valeur nominale, pour un montant équivalent à celui de la transaction initiale ;
- pour les autres opérations de gré à gré, selon leur nature, à leur valeur nominale ou leur valeur de liquidation.

Dans tous les cas, un inventaire des opérations doit être établi à la clôture de l'exercice pour mesurer l'exposition résultant des IFT.

Article 216-2 Comptabilisation des primes et soultes

Les primes payées ou reçues, et les soultes versées ou reçues à la date d'entrée au titre d'un instrument financier à terme sont comptabilisées au bilan au poste « Instruments financiers à terme », pour leur montant d'origine.

IR4 - Comptabilisation des soultes perçues ou versées lors de la souscription d'un CDS (Credit Default Swap)

Les soultes perçues ou versées lors de la souscription d'un CDS (Credit Default Swap ou contrat d'échange de risque de défaut) sont comptabilisées au bilan au poste « Instruments financiers à terme ».

Article 216-3 Comptabilisation des frais de transaction

Les frais de transaction sur instruments financiers à terme sont comptabilisés en moins-values réalisées.

Article 216-4 Comptabilisation des dépôts de garantie

Les dépôts de garanties en espèces sont comptabilisés dans un compte de tiers.

Les titres reçus ou donnés en garantie sont comptabilisés conformément aux dispositions du présent règlement.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 216-5 Evaluation des instruments financiers à terme

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les instruments financiers à terme sont valorisés à leur valeur actuelle.

Article 216-6 Différences d'estimation sur instruments financiers à terme

Les différences d'estimation sur instruments financiers à terme, qui correspondent aux plus ou moins-values latentes, sont calculées par comparaison entre la valeur des instruments financiers à terme lors de la transaction initiale et leur valeur actuelle. Les statuts ou le règlement de l'OPC à capital variable, précisent les modalités coupon couru ou encaissé définies par le règlement de leur comptabilisation :

- soit en globalité dans les plus ou moins-values latentes ;
- soit en distinguant la part de revenus nets de la part de plus ou moins-values latentes nettes.

Article 216-7 Evaluation

L'instrument financier et l'instrument financier à terme composant un échange financier adossé doivent faire l'objet d'une évaluation distincte selon que les composantes relèvent d'un ou plusieurs contrats, conformément aux dispositions prévues par le règlement pour les opérations synthétiques.

Article 216-8 Comptabilisation des appels de marge

Les appels de marge, sont comptabilisés au poste « Instruments financiers à terme » (compte 351) du bilan.

Article 216-9 Comptabilisation des flux en cours de vie des contrats d'échange

Les flux financiers et soultes versés ou reçus en cours de contrats d'échange sont comptabilisés en revenus financiers nets s'ils en remplissent les critères définis par le règlement de l'OPC à capital variable ou, à défaut, en plus et moins-values réalisées nettes s'ils ne remplissent pas les critères de revenus financiers nets.

À défaut de pouvoir distinguer les flux ayant la qualité de revenus nets des plus ou moins-values réalisées nettes, l'ensemble des flux et soultes sont comptabilisés en plus ou moins-values réalisées nettes.

Si les flux financiers ou soultes ont les caractéristiques d'une révision de prix de l'instrument financier à terme, ces flux ou soultes sont comptabilisés au bilan au poste « Instruments financiers à terme ».

Sous-section 3 : à la cession des instruments financiers à terme

Article 216-10 Cession des instruments financiers à terme

La cession des instruments financiers à terme est comptabilisée au prix de cession converti au cours du jour des devises, en tenant compte des frais de cession.

Section 7 : Comptabilisation et évaluation des opérations temporaires sur titres

Sous-section 1 : à la date d'opération

1. Opérations de pensions et assimilées

Article 217-1 Opérations de prises en pension livrée et assimilées

Les titres financiers reçus en pension livrée sont inscrits à leur date d'acquisition au bilan au poste « Créances représentatives des titres financiers reçus en pension » à leur valeur contractuelle par la contrepartie du compte de disponibilité concerné.

IR3 - Opérations assimilées

Les opérations d'achat-revente (dites de Buy & Sell-back) qui satisfont aux critères mentionnés au III de l'art. R-214-18 du code monétaire et financier, sont assimilées à des opérations de prise en pension livrée.

Article 217-2 Opérations de mises en pension livrée et assimilées

Les titres financiers donnés en pension livrée sont sortis de leur poste d'origine à la date de négociation et portés, pour la même valeur, à l'actif du bilan au poste « Titres financiers donnés en pension ».

La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite au passif du bilan au poste « Dettes représentatives des titres donnés en pension » par la contrepartie du compte de disponibilité concerné.

IR3 - Opérations assimilées

Les opérations de vente-rachat (dites de Sell & Buy-back) qui satisfont aux critères mentionnés au III de l'art. R-214-18 du code monétaire et financier, sont assimilées à des opérations de mise en pension livrée.

2. Opérations de prêts ou emprunts de titres financiers

Article 217-3 Prêts de titres

A la date de prêt prévue par le contrat, les titres financiers prêtés sont sortis de leur poste d'origine et une créance correspondant au droit à restitution des titres est enregistrée, pour la même valeur, à l'actif du bilan au poste « Créances représentatives de titres financiers prêtés ».

Article 217-4 Emprunts de titres

À la date d'emprunt, les titres financiers empruntés sont enregistrés à l'actif du bilan au poste « Dettes représentatives des titres financiers empruntés » pour leur valeur actuelle et la dette représentative de l'obligation de restitution des titres est enregistrée au passif du bilan, pour la même valeur, au sein du poste « Opérations temporaires sur titres financiers ».

3. Les ventes ou achats à réméré de titres financiers et opérations assimilées

Article 217-5 Titres financiers vendus à réméré

À la date de l'opération, les titres financiers vendus à réméré sont sortis de l'actif et le résultat de la cession est inscrit dans les plus ou moins-values réalisées ; la faculté de rachat de ces titres financiers constitue un engagement hors bilan faisant l'objet d'une information en annexe ; le montant est mentionné dans la rubrique « Autres engagements » pour la valeur contractuelle.

Articles 217-6 Titres financiers acquis à réméré

À la date de l'opération, les titres financiers achetés à réméré sont enregistrés à leur valeur contractuelle, à l'actif du bilan au poste « Autres opérations temporaires » parmi les « Opérations temporaires sur titres ».

4. Garanties données et reçues

Articles 217-7 Appels de marge

Les appels de marge peuvent être effectués en titres ou en espèces ; ils sont enregistrés dans le même compte que l'opération principale, en complément à celle-ci.

Articles 217-8 Titres financiers ou espèces reçus ou donnés en garantie

Les espèces reçues ou données en garantie sont enregistrés au bilan, au poste « créances » ou « dettes ».

Les titres financiers reçus ou donnés en garantie sont enregistrés conformément aux dispositions prévues par le présent règlement.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'opération

1. Opérations de pensions et assimilées

Article 217-9 Opérations de prises en pension livrée et assimilées

Postérieurement à sa date d'opération, la créance représentative de la prise en pension livrée est maintenue à sa valeur contractuelle.

Toutefois, les opérations de pension à taux fixe, non résiliables à tout moment sans coût ni pénalité pour l'OPC à capital variable et d'une échéance supérieure à trois mois, sont évaluées à la valeur actuelle du contrat.

La rémunération de la prise en pension est comptabilisée *prorata temporis* au poste de bilan « Opérations temporaires sur titres » selon l'un des modes « coupon couru » ou coupon encaissé » prévus par le règlement.

Article 217-10 Opérations de mises en pension livrée et assimilées

Postérieurement à leur date de mise en pension livrée, les titres financiers donnés en pension sont valorisés à leur valeur actuelle et la dette correspondante est valorisée à sa valeur contractuelle.

Toutefois, pour les opérations de pension à taux fixe, non résiliables à tout moment sans coût ni pénalité pour l'OPC à capital variable et d'une échéance supérieure à trois mois, la dette correspondante est évaluée à la valeur actuelle du contrat.

La rémunération de la mise en pension est enregistrée *prorata temporis* au poste « Opérations temporaires sur titres » selon l'un des modes « coupon couru » ou « coupon encaissé » prévus par le règlement.

2. Opérations de prêts et emprunts de titres

Article 217-11 Prêts de titres financiers

Postérieurement à la date de mise en place du prêt de titres, la créance représentative des prêts de titres est évaluée à la valeur actuelle du titre considéré.

La rémunération perçue pour le prêt de titres est comptabilisée *prorata temporis* au poste du bilan « Opérations temporaires sur titres » selon l'un des modes « coupon couru » ou « coupon encaissé » prévus par le règlement.

Article 217-12 Emprunts de titres financiers

Postérieurement à la date du contrat d'emprunt, les titres financiers empruntés ainsi que la dette représentative des titres financiers empruntés sont évalués à la valeur actuelle des titres concernés.

La rémunération versée pour l'emprunt est enregistrée *prorata temporis* au poste « Opérations temporaires sur titres » selon l'un des modes « coupon couru » ou « coupon encaissé » prévus par le règlement.

3. Les opérations de réméré et opérations assimilées

Article 217-13 Titres financiers vendus à réméré

Postérieurement à la date de vente à réméré, et lorsque la levée de l'option de rachat est envisagée avec suffisamment de certitude, le traitement comptable des titres financiers vendus à réméré est le suivant :

- une différence d'estimation est constatée entre la valeur contractuelle et la valeur actuelle des titres financiers dans les « moins-values latentes nettes » par la contrepartie du poste « Autres opérations temporaires » ;
- bien que ces titres financiers soient sortis de l'actif, les coupons courus sur les titres vendus à réméré sont normalement comptabilisés *prorata temporis* au poste « Opérations temporaires sur titres » selon l'un des modes « coupon couru » ou « coupon encaissé » prévus par le règlement.

L'indemnité résolutoire à verser (intérêts prévus au contrat ou différence entre le prix de vente et le prix de rachat) est enregistrée au poste « Opérations temporaires sur titres » selon le mode « coupon couru » prévu par le règlement, comme les titres.

Lorsque la levée de l'option de rachat n'est pas envisagée, aucune différence d'estimation n'est constatée en fonction de la valeur actuelle du titre.

Article 217-14 Titres financiers acquis à réméré

Les titres financiers achetés à réméré sont traités comptablement dans les conditions suivantes :

- postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, si la levée de l'option de rachat est envisagée avec suffisamment de certitude, aucune différence d'estimation n'est constatée en fonction de la valeur actuelle du titre.
- l'indemnité résolutoire à percevoir (intérêts prévus au contrat ou différence entre le prix de vente et le prix de rachat) est enregistrée au poste « Opérations temporaires sur titres financiers » selon le mode « coupon encaissé » prévu par le règlement.
- dans le cas contraire, les titres financiers acquis à réméré sont valorisés à leur valeur actuelle, selon leur nature.

L'écart entre la valeur actuelle et la valeur fixée dans le contrat est indiqué dans l'annexe pour les contrats en cours à la date de clôture de l'exercice.

4. Titres financiers donnés ou reçus en garantie

Article 217-15 Titres financiers ou espèces reçus ou donnés en garantie

Postérieurement à la date de mise en place de la garantie, les titres financiers donnés ou reçus en garantie sont évalués à leur valeur actuelle.

Les intérêts sur les espèces reçues et données en garantie sont enregistrés au poste « créances » ou « dettes » *pro rata temporis* avec pour contrepartie un compte de produits ou de charges sur opérations financières.

Sous-section 3 : à la cession des opérations temporaires sur titres

Article 217-16 Levée de l'option de rachat d'opérations de réméré

En cas de levée de l'option de rachat sur opération de réméré, les écritures qui résultent de la cession et de l'acquisition initiale sont contre-passées respectivement chez le cédant et chez le cessionnaire.

Article 217-17 Titres financiers empruntés, achetés à réméré ou reçus en pension, puis cédés ferme

Les titres financiers empruntés puis cédés fermes sont sortis du portefeuille titres.

Les titres financiers achetés à réméré ou reçus en pension, puis cédés ferme restent inscrits à l'actif du bilan au poste « Opérations temporaires sur titres ».

L'opération de cession ferme est enregistrée au passif au poste « Opérations de cession sur instruments financiers ». Les titres financiers cédés sont évalués au passif à la valeur actuelle.

Section 8 : Comptabilisation et évaluation des emprunts d'espèces

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 218-1 - Comptabilisation des emprunts

Les emprunts d'espèces sont enregistrés pour leur valeur nominale et présentés distinctement par type d'emprunts au passif du bilan.

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 218-2 - Valorisation des emprunts

Postérieurement à la date du contrat, les emprunts d'espèces sont valorisés à leur valeur contractuelle (de remboursement), qui correspond au capital restant dû augmenté des intérêts courus.

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

Section 9 : Comptabilisation et évaluation des prêts et créances éligibles

Sous-section 1 : à la date d'entrée dans le patrimoine

Article 219-1 Comptabilisation des prêts et créances éligibles

Les prêts et créances éligibles sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition et les modalités d'enregistrement de ces opérations particulières sont celles de la valeur actuelle pour un échange entre parties bien informées.

IR 2 - L'éligibilité des prêts détenus par un organisme de financement spécialisé (OFS)

L'éligibilité d'une créance ou d'une dette est définie selon la nature du véhicule qui les détient.

Par exemple, en application de son règlement ou de ses statuts et de l'article L 214-190-1 du code monétaire et financier, un OFS peut détenir des prêts qui peuvent prendre la forme de :

- *prêts consentis selon le règlement (UE) n° 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme, lorsqu'il a reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination « ELTIF » en application de ce même règlement;*
- *prêts nés de contrat de crédit-bail;*
- *prêts accordés aux entreprises non financières dans des conditions et limites fixées par décret en Conseil d'Etat;*
- *sous participations en risques ou en trésorerie.*
- *acquisition de prêts.*

Article 219-2 Présentation et comptabilisation de l'engagement de financement donné

Les engagements de financement donnés mais non encore tirés sont présentés en annexe pour leur valeur nominale à la date de leur octroi.

Article 219-3 Avances en compte courant des fonds de capital investissement

Pour les fonds de capital investissement, les avances en compte courant consenties par l'OPC à capital variable sont analysées comme une créance rattachée à des titres financiers en portefeuille et sont comptabilisées dans un compte 366 « Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Avances en compte-courant » (sous-compte du compte « Dépôts et autres titres financiers éligibles »).

Sous-section 2 : postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine

1. Principes généraux

Article 219-4 Évaluation et comptabilisation

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les prêts tels que définis à l'article R 214-203-1 du code monétaire et financier sont valorisés à leur valeur actuelle.

Postérieurement à leur date d'entrée, les engagements de financement donnés sont évalués à leur valeur actuelle en contrepartie d'un poste de différence d'estimation.

Article 219-5 Constatation du non-recouvrement d'un prêt ou d'une créance

Dès lors que le non-recouvrement total ou partiel d'un prêt ou d'une créance devient probable, au vu des informations mises à disposition du gérant de l'OPC à capital variable, ce prêt ou cette créance est classé en prêts ou créances douteux nonobstant l'existence d'une garantie.

Article 219-6 Définition du risque de crédit

Est considérée comme une indication objective de risque de crédit avéré, toute donnée sur les événements générateurs de pertes, comme :

- des difficultés importantes de la contrepartie se traduisant par un risque de non recouvrement des flux contractuels initiaux ;
- une rupture du contrat telle qu'un défaut de paiement des intérêts ou du principal ;
- l'ouverture d'une procédure collective ou le caractère probable de la restructuration financière de la contrepartie ;
- l'existence de procédures contentieuses ou arbitrales majeures entre l'OPC à capital variable et sa contrepartie ;
- la mise en place, pour des raisons économiques ou juridiques liées aux difficultés financières de la contrepartie, d'une facilité que l'OPC à capital variable n'aurait pas octroyée dans d'autres circonstances.

Article 219-7 Avances en comptes courant d'un OPC de capital investissement

Par exception au principe des actifs et passifs éligibles à la valeur actuelle, les avances en compte courant consenties par un OPC de capital investissement 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.

En application du principe de prudence, seule est prise en compte, pour l'évaluation des avances en comptes courants, l'évaluation à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de l'entreprise, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

2. Comptabilisation et évaluation des prêts nés de contrats de crédit-bail

Article 219-8 Evaluation des prêts nés de contrats de crédit-bail

Lorsque le règlement ou les statuts d'un OPC à capital variable autorisent l'émission de prêts nés d'un contrat de crédit-bail, celui-ci est comptabilisé pour le montant qui résulte des conditions du contrat (c'est-à-dire la valeur actualisée des flux contractuels).

Postérieurement à leur date d'émission, ces prêts sont valorisés à la valeur actuelle.

IR2 - Champ d'application

L'article L 214-167 du code monétaire et financier permet aux organismes de financement spécialisé (OFS) d'émettre des prêts nés d'un contrat de crédit-bail. Le règlement ou les statuts d'un OFS peut donc inscrire l'émission de tels prêts dans sa stratégie.

Article 219-9 Evaluation des prêts en cas de défaillance du preneur ou de la non levée de l'option

Dans le cas où le crédit preneur est défaillant ou qu'il apparaît certain que l'option de crédit-bail ne sera pas levée, cet actif est valorisé :

- à la valeur actuelle du sous-jacent ;
- à chaque calcul de valeur liquidative, les plus ou moins-values latentes sont inscrites en plus ou moins-values latentes nettes.

Article 219-10 Comptabilisation et évaluation lors du transfert de propriété de l'actif financé à l'OPC à capital variable

Lors du transfert de propriété, cet actif est comptabilisé en « autres actifs » et non plus en « prêts » et est valorisé :

- à la valeur actuelle à la date du transfert de propriété ;
- à chaque calcul de valeur liquidative, les plus ou moins-values latentes sont inscrites en plus ou moins-values latentes nettes.

L'OPC à capital variable valorise les actifs à la valeur actuelle, déterminée conformément aux principes énoncés dans le présent règlement.

Si l'OPC à capital variable a l'intention de céder cet actif à court terme, cet actif sera évalué à sa valeur de réalisation, nette des frais de cession. Ces frais correspondent aux coûts directement attribuables à la cession de l'actif.

Section 10 : Comptabilisation et évaluation des autres actifs éligibles

Sous-section 1 : à leur date d'entrée dans le patrimoine

1. Nature des autres actifs éligibles

Article 2110-1 Définition des autres actifs éligibles

La notion d'« autres actifs éligibles » pour les FIA est définie par le code monétaire et financier pour chaque véhicule concerné.

Les « autres actifs éligibles » des FIA sont comptabilisés à leur coût d'acquisition à la date de négociation.

Code monétaire et financier

Partie législative

Article L. 214-154

Un fonds professionnel spécialisé prend la forme d'une SICAV, d'un fonds commun de placement ou d'une société en commandite simple. Selon le cas, sa dénomination est alors, respectivement, celle de " société d'investissement professionnelle spécialisée ", de " fonds d'investissement professionnel spécialisé " ou de " société de libre partenariat ". La société de libre partenariat est soumise au sous-paragraphe 3 du présent paragraphe.

Par dérogation aux articles L. 214-24-29, L. 214-24-34 et L. 214-24-55, un fonds professionnel spécialisé peut investir dans des biens s'ils satisfont aux règles suivantes :

1° La propriété du bien est fondée soit sur une inscription, soit sur un acte authentique, soit sur un acte sous seing privé dont la valeur probante est reconnue par la loi française. Cette condition est réputée satisfaite pour les biens qui font l'objet d'une inscription dans un dispositif d'enregistrement électronique partagé ;

2° Le bien ne fait l'objet d'aucune sûreté autre que celles éventuellement constituées pour la réalisation de l'objectif de gestion du fonds professionnel spécialisé ;

3° Le bien fait l'objet d'une valorisation fiable sous forme d'un prix calculé de façon précise et établi régulièrement, qui est soit un prix de marché, soit un prix fourni par un système de valorisation permettant de déterminer la valeur à laquelle l'actif pourrait être échangé entre des parties avisées et contractant en connaissance de cause dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions normales de concurrence ;

4° La liquidité du bien permet au fonds professionnel spécialisé de respecter ses obligations en matière d'exécution des rachats vis-à-vis de ses porteurs et actionnaires définies par ses statuts ou son règlement.

Les fonds professionnels spécialisés peuvent consentir des prêts aux entreprises, dans les conditions fixées par le règlement (UE) n° 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme, lorsqu'ils ont reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination " ELTIF " en application de ce même règlement.

Ces fonds peuvent également accorder des prêts aux entreprises non financières dans des conditions et limites fixées par décret en Conseil d'Etat. Les prêts ainsi accordés ont une maturité inférieure à la durée de vie résiduelle du fonds, dont les rachats de parts ou actions et le recours à l'effet de levier font l'objet de limitations.

Les fonds professionnels spécialisés peuvent consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles ils détiennent une participation pour la durée de l'investissement réalisé dans ces sociétés.

Article L214-160

I. – La souscription et l'acquisition des parts de fonds professionnels de capital investissement sont réservées aux investisseurs mentionnés à l'article L. 214-144 ainsi qu'aux investisseurs dirigeants, salariés ou personnes physiques agissant pour le compte de la société de gestion du fonds et à la société de gestion elle-même.

Le dépositaire ou la personne désignée à cet effet par le règlement du fonds professionnel de capital investissement s'assure que le souscripteur ou l'acquéreur est un investisseur tel que défini à l'alinéa précédent. Il s'assure également que le souscripteur ou l'acquéreur a effectivement déclaré avoir été informé de ce que ce fonds relevait du présent sous-paragraphe.

II. – Le fonds professionnel de capital investissement peut détenir des créances, dans la limite de 10 % de son actif. Les fonds professionnels de capital investissement peuvent consentir des prêts aux entreprises, dans les conditions fixées par le règlement (UE) n° 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme, lorsqu'ils ont reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination " ELTIF " en application de ce même règlement.

Ces fonds peuvent également accorder des prêts aux entreprises non financières dans des conditions et limites fixées par décret en Conseil d'Etat. Les prêts ainsi accordés ont une maturité inférieure à la durée de vie résiduelle du fonds, dont les rachats de parts ou actions et le recours à l'effet de levier font l'objet de limitations.

Ces fonds peuvent également détenir des actifs numériques mentionnés à l'article L. 54-10-1 du présent code, dans la limite de 20 % de leur actif.

L'actif du fonds professionnel de capital investissement peut également comprendre :

1° Dans la limite de 15 % mentionnée au 1° du II de l'article L. 214-28, des avances en compte courant consenties, pour la durée de l'investissement réalisé, à des sociétés dans lesquelles le fonds professionnel de capital investissement détient une participation. Ces avances sont prises en compte pour le calcul du quota prévu au I de l'article L. 214-28 lorsqu'elles sont consenties à des sociétés remplissant les conditions pour être retenues dans ce quota ;

L'actif d'un fonds professionnel de capital investissement ou d'une société de libre partenariat peut également comprendre des avances en compte courant, qui ne sont retenues dans le quota d'investissement mentionné au I de l'article L. 214-28 qu'à concurrence de 30 % du total de l'actif, dès lors que les conditions suivantes sont vérifiées :

a) L'objet principal du fonds est de financer directement ou indirectement des actifs d'infrastructure, entendus comme tout actif physique, installation, système ou réseau contribuant à fournir ou fournissant directement des services publics, notamment des services énergétiques, de transport, de santé ou contribuant à la transition énergétique ;

b) Le fonds a reçu l'autorisation d'utiliser la dénomination " ELTIF " en application du règlement (UE) n° 2015/760 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2015 précité.

Ces avances en compte courant peuvent être consenties directement à une société appartenant au groupe dans lequel le fonds détient une participation. Les titres émis par la société bénéficiaire de l'avance en compte courant d'associé ne sont pas admis à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation ;

2° Des droits représentatifs d'un placement financier émis sur le fondement du droit français ou étranger dans une entité qui a pour objet principal d'investir directement ou indirectement dans des sociétés dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers mentionné au I de l'article L. 214-28. Ces droits ne sont retenus dans le quota d'investissement de 50 % du fonds prévu au même I qu'à concurrence du pourcentage d'investissement direct ou indirect de l'actif de l'entité concernée dans les sociétés éligibles à ce même quota.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les règles propres aux fonds professionnels de capital investissement relatives aux conditions et limites de la détention des actifs.

III. – Le règlement du fonds professionnel de capital investissement peut prévoir des parts donnant lieu à des droits différents sur tout ou partie de l'actif du fonds ou des produits du fonds.

Par dérogation au VII de l'article L. 214-28, le règlement du fonds professionnel de capital investissement peut prévoir que le rachat des parts à la demande des porteurs peut être bloqué pendant une période excédant dix ans.

Dans des conditions fixées par décret, le règlement du fonds professionnel de capital investissement peut prévoir une ou plusieurs périodes de souscription à durée déterminée y compris lorsque la société de gestion a procédé à la distribution d'une fraction des actifs.

IV. – Par dérogation à l'article L. 214-24-32, une société de capital investissement peut prévoir dans ses statuts des clauses d'agrément ou des clauses d'inaliénabilité.

2. Comptabilisation et évaluation des autres actifs éligibles

Article 2110-2 Comptabilisation des autres actifs éligibles

Les biens acquis sont inscrits au bilan dans une rubrique « autres actifs », détaillée dans l'annexe selon la nature des biens détenus par les FIA concernés].

Les produits et charges sont fonction de la nature des biens détenus par l'OPC à capital variable.

Les produits et charges afférents à ces biens sont comptabilisés selon leur nature dans des comptes 72 « Produits sur autres actifs » ou 62 « Charges sur autres actifs ».

Sous-section 2 : postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine

Article 2110-3 Evaluation des autres actifs éligibles postérieurement à leur date d'entrée

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine de l'OPC à capital variable, les autres actifs éligibles sont évalués à la valeur actuelle conformément aux principes énoncés dans ce règlement en prenant en compte la nature de l'actif.

IR 3 - Autres actifs éligibles – Modalités d'application

Dans l'annexe, la méthode de valorisation retenue pour les autres actifs éligibles doit faire l'objet d'une description détaillée.

Sous-section 3 : à leur cession

Article 2110-4 Cession des autres actifs éligibles

La cession des autres actifs éligibles est comptabilisée au prix de cession.

Chapitre 2 : Comptabilisation et évaluation des passifs de financement

Section 1 : A leur date d'émission

Sous-section 1 : Définition des passifs de financement

Article 221-1 - Définition des passifs de financement

Les passifs de financement sont ceux émis par un organisme de financement spécialisé (OFS), autres que les parts ou actions, conformément à son règlement ou à ses statuts, qui peuvent donner lieu à des rachats en application du code monétaire et financier (art. L.214-169).

Les passifs de financement sont représentés par des titres de créances et sont enregistrés pour leur valeur d'émission au passif du bilan de l'OFS.

IR 2 - Passifs de financement

Les organismes de financement spécialisés peuvent émettre des titres de créances.

Le code monétaire et financier précise que « Les titres de créance émis par l'organisme de financement spécialisé peuvent donner lieu à des droits différents sur le capital et les intérêts dès lors que le risque de crédit associé à la détention de ces titres de créance ne fait l'objet d'aucune règle de subordination.

Par dérogation au II de l'article L. 214-169 et dans des conditions fixées par décret, les titres de créance émis par l'organisme de financement spécialisé peuvent être rachetés par l'organisme à la demande des titulaires de titres de créance, si son règlement ou ses statuts le prévoient. »

Ainsi, les titres de créances sont traités comme les parts ou actions et peuvent donc être considérés comme des fonds permanents ou quasi-fonds propres.

Article 221-2 Présentation de l'engagement de financement reçu par l'organisme de financement spécialisé

Les engagements de financement reçus par l'OFS sont présentés en annexe, pour leur valeur contractuelle de souscription à la date de leur octroi.

Sous-section 2 : Comptabilisation et évaluation des charges sur les passifs de financement

Article 221-3 Comptabilisation et évaluation des charges sur les passifs de financement

Les charges sur les passifs de financements (primes, intérêts...) sont enregistrées en résultat financier. Les modalités de calcul des intérêts courus sont conformes au règlement ou aux statuts de l'OFS.

Section 2 : Postérieurement à leur date d'émission

Sous-section 1 : Détermination de la valeur liquidative des passifs de financement

Article 222-1 Détermination périodique de la valeur liquidative des passifs de financement émis par l'OFS

L'actif net, tel qu'il ressort de l'évaluation des actifs et des passifs éligibles à la valeur actuelle hors passifs de financement, est réparti entre le capital (parts ou actions) et les passifs de financement (titres de créances émis) en fonction des droits respectifs de chaque catégorie de titres émis définis dans le règlement ou les statuts de l'OFS.

La valeur liquidative des titres de créances émis est obtenue en divisant l'actif net affecté aux passifs de financement par le nombre de titres de créances émis. Elle est déterminée périodiquement pour permettre les rachats.

IR 3 - Calcul de la valeur liquidative

Dans les conditions prévues par le règlement ou les statuts de l'organisme de financement spécialisé, les parts ou actions émises par l'organisme de financement spécialisé peuvent donner lieu à des demandes de rachat par leurs porteurs ou actionnaires et les titres de créances émis peuvent donner lieu à des demandes de remboursement par anticipation, sur la base de la valeur liquidative de l'organisme calculée en application de l'article L. 214-24-14. Il n'existe pas de distinction entre les parts, actions ou passifs de financement.

Il est donc calculé une valeur liquidative quelle que soit la nature du titre racheté par l'organisme (part pour un fond, action pour une société ou un titre de créance pour les deux). Cependant, la valeur liquidative de chaque titre sera calculée au prorata de leur valeur nominale.

IR 4 - Exemple de calcul de la valeur liquidative des passifs de financement

Soit un organisme de financement spécialisé composé de 2 parts de 150 € chacune et de 1 000 obligations de valeur d'émission de 5 000 euros. A la date de calcul de la valeur liquidative, l'actif net de l'OFS est de 5 500 330 euros.

L'actif net affecté au capital est de 330 : $(5\,500\,330 \times (150 \times 2)) / ((150 \times 2) + (5000 \times 1000))$

La valeur liquidative de la part est donc de 165 euros : $330 / 2$

L'actif net affecté aux passifs de financement est :

$$5\,500\,000 : (5500\,330 \times (5000 \times 1000) / ((150 \times 2) + (5000 \times 1000)))$$

La valeur liquidative du titre de créance émis est donc de 5 500 euros : $5\,500\,000 / 1\,000$

Sous-section 2 : Comptabilisation de la différence d'estimation entre la valeur liquidative et la valeur comptable du passif de financement

Article 222-2 Comptabilisation de l'écart entre la valeur liquidative du titre de créance émis et sa valeur comptable

À chaque date de détermination de la valeur liquidative, l'écart entre la valeur d'émission des passifs de financement émis et la valeur liquidative est comptabilisé en contrepartie du 169 - compte différences d'estimation.

IR 5 - Comptabilisation de la différence d'estimation entre la valeur liquidative des passifs de financement et sa valeur comptable (ou sa dernière valorisation comptabilisée)

<i>N° compte</i>	<i>Libellé</i>	<i>Débit</i>	<i>Crédit</i>
<i>1059</i>	<i>Différence d'estimation sur passif de financement émis par l'OFS</i>	<i>500 000</i>	
<i>169</i>	<i>Différences d'estimation sur passifs de financement</i>		<i>500 000</i>

Soit 1 000 obligations émises par l'OFS de valeur nominale de 5 000 €. À la date de détermination de la valeur liquidative, la valeur liquidative du passif de financement est de 5 500 000. La différence d'estimation à comptabiliser est de 500 000.

Ainsi l'enregistrement d'une demande de rachat de passif de financement réalisé à la valeur liquidative donnera lieu à un ajustement des différences d'estimation sur passifs de financement (compte 169) corrélativement à la diminution des postes Titres de créances émis (compte 162) et Intérêts courus sur

passifs de financement (compte 168), la somme des 3 mouvements correspondant aux sommes payées au porteur.

Article 222-3 Evaluation des engagements de financement reçus pour le calcul de la valeur liquidative

Postérieurement à leur date d'entrée, les engagements de financement reçus sont pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative.

IR 3 - Cas particulier des organismes de financement spécialisé (OFS)

Lorsque le règlement de l'OFS prévoit un prix d'émission fixé à l'avance, ces engagements de financement reçus sont pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative, postérieurement à leur date d'entrée.

Chapitre 3 : Comptabilisation et évaluation des autres actifs et passifs

Section 1 : Actifs immobilisés

Article 231-1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immobilisations sont évaluées à leur valeur actuelle. Dès lors que la valeur actuelle ne s'éloigne pas du plan d'amortissement déterminé conformément aux règles du plan comptable général, ce dernier peut être retenu par simplification.

Les dépréciations sont comptabilisées en charges, dans le poste *autres charges* du revenu net.

Les dépréciations sont reprises en résultat quand les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Les dépôts, et instruments financiers étant valorisés à leur valeur actuelle, ces amortissements et dépréciations concernent exclusivement les postes d'immobilisations nettes, les créances et les comptes financiers.

IR 2 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations comptabilisées dans les autres actifs sont les immobilisations qui servent à l'exploitation de l'OPC à capital variable. Ce poste n'intègre pas les actifs éligibles qui sont comptabilisés et évalués à leur valeur actuelle.

Section 2 : Autres actifs et passifs

Article 232-1 Composition des autres actifs et passifs

Les postes « créances » et « dettes » comprennent les créances et dettes envers des tiers, des intermédiaires, des intervenants de marchés et des contreparties lors de transactions à terme.

Ils comprennent également les dépôts de garanties relatifs aux transactions sur instruments financiers.

Article 232-2 Dépôts de garantie constitués en espèces

Les dépôts de garanties constitués en espèces sont enregistrés au poste « créances » ou « dettes ».

Les intérêts sont enregistrés au poste « créances » ou « dettes » *prorata temporis* avec pour contrepartie un compte de produits ou de charges sur opérations financières.

Section 3 : Comptes financiers

Article 233-1 Composition et comptabilisation

Les comptes financiers sont constitués des liquidités à savoir, les dépôts à vue et les découverts bancaires.

Les comptes financiers sont enregistrés pour leur montant, majoré ou minoré le cas échéant, des intérêts courus qui s'y rattachent.

Les découverts bancaires sont inscrits sous la rubrique « Concours bancaires courants » au passif du bilan.

Article 233-2 Comptes financiers en devises

Lorsque l'OPC à capital variable détient des comptes financiers en devises, les écarts de change sur ces comptes financiers sont comptabilisés dans les plus ou moins-values latentes nettes.

Titre III : Cas particuliers d'OPC à capital variable

Chapitre 1 : OPC à capital variable à compartiments

Article 311-1 Comptabilité des compartiments

Dans le cas des OPC à capital variable à compartiments définis, chaque compartiment fait l'objet d'une comptabilité distincte et d'états financiers distincts en respectant les dispositions du présent règlement.

Chapitre 2 : Fonds monétaires

Section 1 : Nature des fonds monétaires

Article 321-1 Formes des fonds monétaires

Les fonds monétaires peuvent prendre la forme de fonds monétaires court terme ou de fonds monétaires standard. Ils peuvent prendre la forme de :

- Fonds monétaires à valeur liquidative constante de dette publique ou fonds à valeur liquidative constante de dette publique ou (CNAV) ;
- Fonds monétaires à valeur liquidative à faible volatilité ou fonds à VL à faible volatilité (LVNAV) ;
- Fonds monétaire à valeur liquidative variable à court terme (VNAV) ;
- Fonds monétaires à valeur liquidative variable standard (VNAV).

IR 3 - Terminologie retenue

Dans la réglementation française ces OPC à capital variable peuvent prendre la forme soit de SICAV soit de fonds. Cependant pour respecter la terminologie du règlement européen 2017-1131 qui les définit et les encadre, c'est le terme « fonds monétaire » qui est retenu dans l'ensemble de ce chapitre.

IR 3 - Nature des actifs éligibles des fonds monétaires

Les actifs éligibles de chaque nature de fonds monétaires sont définis par le règlement européen 2017/1131 et doivent respecter des critères de maturité moyenne pondérée (WAM ou weighted average maturity) et de durée de vie moyenne pondérée (WAL ou weighted average life) et d'échéance. Les critères d'éligibilité des fonds monétaires sont définis à l'article 24 du règlement européen 2017/1131 pour les fonds monétaires à court terme et à l'article 25 pour les fonds monétaires standard.

Section 2 : Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles aux fonds monétaires

Règlement européen (UE) n° 2017-1131 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les fonds monétaires

Article 29 Valorisation des fonds monétaires

1. Les actifs des fonds monétaires sont valorisés au moins une fois par jour.
2. Les actifs des fonds monétaires sont évalués chaque fois que possible selon la valorisation au prix du marché.
3. Lorsque la valorisation au prix du marché est utilisée :
 - a) l'actif d'un fonds monétaire est valorisé sur la base du plus prudent cours vendeur ou cours acheteur à moins que l'actif ne puisse être liquidé au cours moyen du marché ;
 - b) seules sont utilisées des données de marché de bonne qualité ; ces données sont appréciées en tenant compte de tous les éléments suivants :
 - i) le nombre et la qualité des contreparties ;
 - ii) le volume et le taux de rotation sur le marché de l'actif du fonds monétaire ;
 - iii) la taille de l'émission et la proportion de l'émission que le fonds monétaire projette d'acheter ou de vendre.
4. Lorsque le recours à la valorisation au prix du marché n'est pas possible ou que les données de marché sont de qualité insuffisante, l'actif du fonds monétaire fait l'objet d'une valorisation prudente en ayant recours à la valorisation par référence à un modèle.

Le modèle estime avec précision la valeur intrinsèque de l'actif d'un fonds monétaire sur la base de toutes les données clés actualisées suivantes :

- a) le volume et le taux de rotation sur le marché de cet actif ;
- b) la taille de l'émission et la proportion de l'émission que le fonds monétaire projette d'acheter ou de vendre ;
- c) le risque de marché, le risque de taux d'intérêt et le risque de crédit liés à l'actif.

Lorsque la valorisation par référence à un modèle est utilisée, la méthode du coût amorti ne l'est pas.

5. La valorisation effectuée conformément aux paragraphes 2, 3, 4, 6 et 7 est communiquée aux autorités compétentes.

6. Nonobstant les paragraphes 2, 3 et 4, les actifs d'un fonds à VLC de dette publique peuvent en outre être valorisés selon la méthode du coût amorti.

7. Par dérogation aux paragraphes 2 et 4, outre la valorisation au prix du marché visée aux paragraphes 2 et 3 et la valorisation par référence à un modèle visée au paragraphe 4, les actifs d'un fonds à VL à faible volatilité assortis d'une échéance résiduelle de 75 jours maximum peuvent être valorisés selon la méthode du coût amorti.

La méthode du coût amorti n'est utilisée pour valoriser un actif d'un fonds à VL à faible volatilité que si le prix de cet actif calculé conformément aux paragraphes 2, 3 et 4 ne s'écarte pas de plus de 10 points de base du prix de cet actif calculé conformément au premier alinéa du présent paragraphe. Si un tel écart est observé, le prix de cet actif est calculé conformément aux paragraphes 2, 3 et 4.

Article 30 Calcul de la valeur liquidative par part ou par action

1. Un fonds monétaire calcule la valeur liquidative par part ou par action comme étant égale à la différence entre la somme de tous les actifs du fonds monétaire et la somme de tous ses passifs valorisés au prix du marché ou par référence à un modèle, ou selon les deux méthodes, divisée par le nombre de parts ou d'actions en circulation de ce fonds.

2. La valeur liquidative par part ou par action est arrondie au point de base le plus proche ou son équivalent lorsque la valeur liquidative est exprimée dans une unité monétaire.

3. La valeur liquidative par part ou par action d'un fonds monétaire est calculée et publiée au moins une fois par jour dans la partie publique du site internet du fonds monétaire.

Article 31 Calcul de la valeur liquidative constante par part ou par action des fonds à valeur liquidative constante de dette publique

1. Un fonds à VLC de dette publique calcule la valeur liquidative constante par part ou par action comme étant la différence entre la somme de tous ses actifs valorisés selon la méthode du coût amorti, conformément à l'article 29, paragraphe 6, et la somme de tous ses passifs, divisée par le nombre de parts ou d'actions en circulation.

2. La valeur liquidative constante par part ou par action d'un fonds à VLC de dette publique est arrondie au point de pourcentage le plus proche ou son équivalent lorsque la valeur liquidative constante est exprimée dans une unité monétaire.

3. La valeur liquidative constante par part ou par action d'un fonds à VLC de dette publique est calculée au moins une fois par jour.

4. La différence entre la valeur liquidative constante par part ou par action et la valeur liquidative par part ou par action calculée conformément à l'article 30 fait l'objet d'une surveillance quotidienne et est publiée chaque jour dans la partie publique du site internet du fonds monétaire.

Article 32 Calcul de la valeur liquidative constante par part ou par action des fonds à valeur liquidative à faible volatilité (LVNAV)

1. Un fonds à VL à faible volatilité calcule la valeur liquidative constante par part ou par action comme étant la différence entre la somme de tous ses actifs valorisés selon la méthode du coût amorti, telle que précisée à l'article 29, paragraphe 7, et la somme de tous ses passifs, divisée par le nombre de parts ou d'actions en circulation.

2. La valeur liquidative constante par part ou par action d'un fonds à VL à faible volatilité est arrondie au point de pourcentage le plus proche ou son équivalent lorsque la valeur liquidative constante est exprimée dans une unité monétaire.

3. La valeur liquidative constante par part ou par action d'un fonds à VL à faible volatilité est calculée au moins une fois par jour.

4. La différence entre la valeur liquidative constante par part ou par action et la valeur liquidative par part ou par action calculée conformément à l'article 30 fait l'objet d'une surveillance quotidienne et est publiée chaque jour dans la partie publique du site internet du fonds monétaire.

5 de l'article 36 Transparence

[...]

- 5. Les investisseurs d'un fonds monétaire sont informés de façon claire de la méthode ou des méthodes utilisée(s) par le fonds monétaire pour valoriser les actifs du fonds et calculer la valeur liquidative.
- Les fonds à VLC de dette publique et les fonds à VL à faible volatilité expliquent clairement aux investisseurs et investisseurs potentiels l'utilisation de la méthode du coût amorti ou des arrondis ou des deux méthodes.

11 de l'article 2 Définitions

[...]

11) « fonds monétaire à valeur liquidative constante de dette publique » ou « fonds à VLC de dette publique » : un fonds monétaire :

- a) qui vise à maintenir une valeur liquidative constante par part ou par action ;
- b) dont les revenus sont comptabilisés quotidiennement et distribués à l'investisseur ou utilisés afin d'acheter plus de parts ou d'actions dans le fonds ;
- c) dont les actifs sont généralement valorisés selon la méthode du coût amorti et dont la valeur liquidative est arrondie au point de pourcentage le plus proche ou son équivalent dans une devise ; et
- d) qui investit au moins 99,5 % de ses actifs dans les instruments visés à l'article 17, paragraphe 7, les accords de prise en pension garantis par la dette publique visés à l'article 17, paragraphe 7, et dans les liquidités ;

[...]

Article 322-1 Evaluation des actifs et passifs éligibles des fonds monétaires

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine du fonds monétaire, les actifs et passifs éligibles sont évalués comme défini à l'article 29 du règlement européen 2017/1131.

La méthode d'évaluation ainsi que les hypothèses sont présentées dans l'annexe.

Section 3 : Détermination de la valeur liquidative par part ou action des fonds monétaires

Article 323-1 Détermination de la valeur liquidative des parts ou actions des fonds monétaires

La valeur liquidative des fonds monétaires est obtenue en divisant l'actif net du fonds monétaire par le nombre de parts ou actions émis. L'actif net des fonds monétaires est évalué conformément aux articles 30, 31 et 32 du règlement européen 2017/1131.

IR 3 - Méthodes de détermination de la valeur liquidative conformément aux articles 30, 31 et 32 du règlement européen

Les méthodes de détermination de la valeur liquidative sont synthétisées dans le tableau suivant :

Type de fonds monétaire	Valeur liquidative par part ou par action	Valeur liquidative constante par part ou par action
Fonds monétaires à valeur liquidative constante de dette publique (CNAV)	Prix de marché ou à défaut par référence à un modèle (art 30*)	Coût amorti (art 31*)
Fonds monétaires à valeur liquidative		Prix de marché ou à défaut par référence à un modèle ou coût amorti sous conditions (art 32*)
Fonds monétaires à valeur liquidative variable à court terme (VNAV)		Non applicable

- ** article du règlement européen(UE) 2017/1131 La valorisation de la valeur liquidative constante par part des fonds monétaires CNAV et LVNAV peut également être effectuée au prix de marché (ou à défaut valorisation par un modèle). En tout état de cause : « Les investisseurs d'un fonds monétaire sont informés de façon claire de la méthode ou des méthodes utilisée(s) par le fonds monétaire pour valoriser les actifs du fonds et calculer la valeur liquidative ».*

IR 2 - Méthodologie d'évaluation de la valeur liquidative par part ou action

La méthodologie à retenir pour le calcul de la valeur liquidative par part ou action est détaillée dans la partie VI du guide pédagogique de l'AMF « Questions – réponses sur les fonds monétaires de novembre 2018 ».

Article 323-2 Exigences de transparence

Une information sur la / les méthode(s) de valorisation des actifs (éligibles) d'un fonds et sur le calcul de la valeur liquidative employée(s) par un fonds monétaire est mentionnée dans l'annexe des comptes.

IR 3 - Précision pour certains fonds monétaires

Concernant les fonds monétaires à VLC de dette publique et les fonds à VL à faible volatilité, le recours aux méthodes de coût amorti, des arrondis voire des deux doit être clairement expliqué aux investisseurs présents et potentiels.

Section 4 : Sommes distribuables des fonds monétaires

Article 324-1 Sommes distribuables des fonds monétaires

Les sommes distribuables des fonds monétaires sont constituées conformément à l'article L. 214-17-2 du code monétaire et financier. Elles intègrent notamment les plus ou moins-values latentes.

Afin de maintenir la valeur liquidative constante par part ou par action, les fonds monétaires à valeur liquidative constante de dette publique (CNAV), définis au 11 de l'article 2 du règlement 2017-1131, peuvent émettre de nouvelles parts.

Titre IV : Etats financiers à présenter par les OPC à capital variable pour les comptes annuels

Chapitre 1 : Contenu des comptes annuels des OPC à capital variable

Article 411-1 Présentation des comptes annuels des OPC à capital variable

Les comptes annuels, qui comprennent nécessairement le bilan, le compte de résultat et une annexe mettant 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'OPC à capital variable ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre- sont présentés à la date et dans la devise de comptabilité définies dans le règlement de l'OPC à capital variable.

Chapitre 2 : Modèles de bilan et compte de résultat des OPC à capital variable

Section 1 : Bilan

Le bilan des OPC à capital variable comprend les actifs et passifs éligibles, les capitaux propres, les passifs de financement le cas échéant et les autres actifs et passifs.

Sous-section 1 : Bilan actif

Article 421-1 Modèle de bilan actif d'un OPC à capital variable et d'un OPC de capital investissement

L'actif du bilan d'un OPC à capital variable et d'un OPC à capital investissement est présenté selon le modèle suivant :

Bilan Actif au (date d'arrêt) à en (devise de comptabilité)	Exercice N	Exercice N-1
Immobilisations corporelles nettes		
Titres financiers		
<i>Actions et valeurs assimilées (A) ¹</i>		
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Actions et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
Actions et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
<i>Obligations convertibles en actions (B) ¹</i>		
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		
Obligations convertibles en actions de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
Obligations convertibles en actions de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
<i>Obligations et valeurs assimilées (C) ¹</i>		
Négoziées sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé		

Obligations et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
Obligations et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
Titres de créances (D)		
Négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé		
Titres de créances et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
Titres de créances et valeurs assimilées de l'entreprise et des entreprises liées non négociés sur un marché réglementé ou assimilé (uniquement à servir par FCPE ou SICAV AS)		
Parts d'OPC et de fonds d'investissements (E)		
OPCVM		
FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne		
Autres OPC et fonds d'investissements		
Dépôts (F)		
Instruments financiers à terme (G)		
Opérations temporaires sur titres (H)		
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension		
Créances représentatives de titres donnés en garantie		
Créances représentatives de titres financiers prêtés		
Titres financiers empruntés		
Titres financiers donnés en pension		
Autres opérations temporaires		
Prêts (I)		
Autres actifs éligibles (J)		
Sous-total actifs éligibles I= (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)		
Créances et comptes d'ajustement actifs		
Comptes financiers		
Sous-total actifs autres que les actifs éligibles II (1)		
Total Actif I+II		

(1) Les autres actifs sont les actifs autres que les actifs éligibles tels que définis par le règlement ou les statuts de l'OPC à capital variable qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

IR 2 - Présentation des rubriques du bilan

Le modèle présenté est à adapter en fonction de la nature de l'organisme de placement collectif à capital variable et des actifs et passifs éligibles.

Sous-section 2 : Bilan passif

Article 421-2 Modèle de bilan passif d'un OPC à capital variable et de fonds de capital investissement

Le bilan passif d'un OPC à capital variable et de fonds de capital investissement intègre les règles suivantes et est présenté selon le modèle ci-dessous.

L'entrée (souscription) et la sortie (rachat) de porteurs dans un OPC à capital variable entraînent la variation du capital et des sommes distribuables. Le montant de la valeur liquidative, servant de base aux souscriptions et rachats, est ventilé en capital et sommes distribuables. L'entrée ou la sortie de porteurs n'influence pas cette ventilation.

Le capital est égal à tout moment à la valeur de l'actif net, déduction faite du résultat net et des sommes restant à distribuer au titre des exercices antérieurs et les comptes de régularisation afférents à nouveau et régularisation du report à nouveau. En conséquence sont notamment inclus dans le montant du capital :

- les souscriptions nettes de rachats (hors comptes de régularisation de revenus et comptes de régularisation des plus et moins-values nettes) ;
- les commissions de souscription ou de rachat acquises à l'OPC à capital variable ;
- les frais de constitution, fusion ou apports.
- Certaines règles des fonds de capital investissement sont aussi à prendre en compte pour la détermination du capital :
- pour les appels progressifs de capital, la totalité du capital souscrit est enregistrée dans le compte de capital. La partie non appelée du capital est enregistrée au débit du compte 1019 – « capital souscrit non appelé » ;
- les répartitions d'actifs sont enregistrées au débit du compte 109 – « répartitions d'actifs » en diminution du capital ;
- s'il existe un intéressement au boni de liquidation, celui-ci est enregistré en déduction du capital, dans les comptes de contrepartie d'un compte de dette, de la manière suivante :
 - 104 – « Provision pour boni de liquidation », pour la totalité de la provision, en contrepartie des comptes
 - 466 – « Boni de liquidation (boni acquis définitivement) » ou
 - 487 – « Boni de liquidation à régulariser (*boni acquis in fine*) ».

Les frais de constitution regroupent les droits d'enregistrement, les honoraires des commissaires aux comptes, d'avocats ou de conseils externes liés à la constitution juridique de l'OPC à capital variable ainsi que les débours résultant des formalités légales de publication (frais de greffes, frais d'insertion).

Bilan Passif au (date d'arrêté) en (devise de comptabilité)	Exercice N	Exercice N-1
Capitaux propres :		
Capital		
Report à nouveau sur revenu net		
Report à nouveau des plus et moins-values latentes nettes		
Report à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes		
Résultat net de l'exercice		
Capitaux propres		
Passifs de financement II ¹		
Capitaux propres et passifs de financement (I+II) ¹		
Passifs éligibles :		
<i>Instruments financiers A</i>		
Opérations de cession sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres financiers		
<i>Instruments financiers à terme B</i>		
<i>Emprunts</i>		
<i>Autres passifs éligibles (C)</i>		

Sous-total passifs éligibles III = A+B+C		
Autres passifs :		
<i>Dettes et comptes d'ajustement passifs</i>		
<i>Concours bancaires</i>		
Sous-total autres passifs IV		
Total Passifs : I+II+III+IV		

1 Cette rubrique est facultative, et ne concerne que les OFS. Les passifs de financement sont les passifs émis par l'OFS autres que les parts ou actions.

IR3 - Provision des plus ou moins-values latentes des parts de carried interest en boni de liquidation

Si le règlement du fonds de capital-investissement le prévoit, une provision pour boni de liquidation revenant aux parts de carried interest est enregistrée comme mentionné ci-avant. Cette information figure alors à l'annexe, conformément à l'article 433-6 du présent règlement.

Section 2 : Compte de résultat des OPC à capital variable

Article 422-1 Structure du compte de résultat

Le résultat de l'OPC à capital variable est égal au total des revenus nets de l'exercice diminué ou augmenté des plus et moins-values réalisées nettes, des variations des plus et moins-values latentes nettes, de l'impôt sur le résultat sous déduction des acomptes sur résultats versés au titre de l'exercice, selon le modèle suivant :

- les revenus nets :
 - les revenus financiers nets,
 - les autres produits et charges (les autres produits, les frais de gestion et autres charges),
 - les comptes de régularisation des revenus nets,
- les plus et moins-values réalisées nettes et les comptes de régularisation qui s'y rattachent ;
- les variations des plus et moins-values latentes nettes et les comptes de régularisation qui s'y rattachent ;
- les acomptes versés au titre de l'exercice ;
- l'impôt sur le résultat.

IR1 - Définition du résultat selon le type d'organisme

La définition du résultat est prévue par le code monétaire et financier à l'article L.214-17-1 pour les OPCVM, à l'article L.214-24-50 pour les fonds d'investissements alternatifs à vocation générale, à l'article L.214-27 pour les fonds de capital investissement, à l'article L.214-152 pour les fonds professionnels spécialisés, à l'article L.214-163 pour les fonds d'épargne salariale et à l'article L 214- 190-1 pour les organismes de financement spécialisé.

Article 422-2 Produits sur opérations financières

Les produits sur opérations financières comprennent, notamment :

- les produits sur dépôts et sur comptes financiers ;
- les produits sur actions et valeurs assimilées, les produits sur obligations ou valeurs assimilées, les produits sur titres de créances ;
- les produits sur opérations temporaires sur titres ;
- les produits sur instruments financiers à terme ;
- les produits sur prêts et créances ;
- les produits sur autres actifs et passifs éligibles ;
- les autres produits financiers ;
- les crédits d'impôts remboursables enregistrés dès la date de détachement des coupons.

Les revenus perçus des OPC à capital variable sont ventilés par nature de produit, selon la décomposition communiquée par l'OPC.

Article 422-3 Charges sur opérations financières

Les charges sur opérations financières comprennent, notamment :

- les charges sur opérations financières ;
- les charges sur instruments financiers à terme ;
- les charges sur opérations temporaires sur titres ;
- les charges sur emprunts ;
- les charges sur prêts et créances ;
- les autres charges sur actifs et passifs éligibles ;
- les autres charges financières.

Article 422-4 Revenus financiers nets

Les revenus financiers nets sont égaux à la différence entre les produits et les charges sur opérations financières.

Article 422-5 Autres éléments des revenus nets

Les autres produits et autres charges comptabilisés dans les revenus nets sont les produits et charges qui ne sont pas inclus dans les revenus financiers nets, comme les autres produits et les frais de gestion et les autres charges.

Article 422-6 Versements en garantie de capital ou de performance

Les sommes reçues ou à recevoir en garantie de capital ou de performance sont enregistrées en compte de résultat en fonction de la nature de la garantie.

Article 422-7 Autres produits

Ils intègrent les sommes reçues qui ont la nature de revenu net. Ils comprennent notamment les jetons de présence (compte 722).

Article 422-8 Frais de gestion et dotations aux amortissements

Ces frais comprennent l'ensemble des dépenses engagées pour le fonctionnement de l'OPC à capital variable, y compris les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution et les dotations aux amortissements ou les différences d'estimation des immobilisations qui servent à l'exploitation pour les SICAV.

Les frais de gestion comprennent :

- les frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes) ;
- les commissions de surperformance (frais variables).
- Ces frais ne comprennent pas les frais de transaction.

Article 422-9 Frais de gestion pris en charge par l'entreprise

Les frais de gestion pris en charge par l'entreprise sont enregistrés au débit du compte 61 « Frais de gestion » et au crédit du compte 715 « Frais de gestion pris en charge par l'entreprise ».

Article 422-10 Frais d'audit et d'études relatifs à l'acquisition des instruments financiers dans les fonds de capital investissement

Les frais d'audit et d'études liés à l'acquisition ou à la cession d'instruments financiers sont comptabilisés en frais de gestion du fonds. Il en est de même pour les frais d'études relatifs à l'acquisition d'instruments financiers, que l'acquisition des instruments financiers soit réalisée ou non.

Article 422-11 Assurance des investissements dans les fonds de capital investissement

Les primes versées au titre d'un contrat d'assurance destiné à couvrir les investissements contre les pertes en capital sont enregistrées au compte 6156 « Fonds de capital investissement - primes d'assurance ».

Article 422-12 - Impôts et taxes

Les impôts et taxes dus par les OPC à capital variable sont comptabilisés en revenus nets.

Article 422-13 Plus et moins-values réalisées nettes

Les plus ou moins-values réalisées nettes sont constituées des plus ou moins-values de cession des actifs et passifs éligibles, ainsi que des produits et charges tels que les frais de transaction, les frais de recherche, les indemnités d'assurance, les quotes-parts des plus-values restituées à l'assureur et les régularisations.

Article 422-14 Frais de transaction

Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, taxes, *etc.*) et le cas échéant, la commission de mouvement, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion de portefeuille.

Les frais d'intermédiation pris en charge par la société de gestion en vertu des dispositions prévues par le règlement ou les statuts de l'OPC, sont enregistrés au débit du compte 645 et leur remboursement, comptabilisé dans un compte 6459.

Article 422-15 Frais de recherche

Les frais de recherche liés à l'acquisition d'instruments financiers sont comptabilisés dans la rubrique des plus et moins-values réalisées dans un compte prévu à cet effet.

IR 3 - Comptabilisation des frais de recherche

Les frais de recherche sont pris en compte dans la détermination des plus et moins-values réalisées car ils ne constituent pas des revenus nets. Ils sont certains et par nature réalisés et de ce fait ils pourraient être comptabilisés soit dans les plus ou moins-values réalisées soit dans les revenus nets. La répartition entre les plus et moins-values réalisées et les revenus nets nécessiterait des développements trop importants pour les sociétés de gestion au regard de l'objectif recherché. Par simplification, il a été convenu de les comptabiliser dans les plus ou moins-values réalisées nettes.

Article 422-16 Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurance perçues sont enregistrées en plus ou moins-values réalisées nettes au compte « 7471 - Indemnités d'assurance perçues ».

Article 422-17 Quote-part des plus-values réalisées restituées à l'assureur

Les quotes-parts de plus-values réalisées restituées à l'assureur sont enregistrées en plus ou moins-values réalisées au compte « 6456 - Quotes-parts de plus-values réalisées restituées aux assureurs ».

Article 422-18 Frais de cession

Les frais de cession sont les frais rendus nécessaires à la cession de l'actif ou passif éligible.

Article 422-19 Plus et moins-values latentes nettes

Les plus ou moins-values latentes nettes figurant au résultat enregistrent les variations de l'exercice au titre des écarts d'évaluation sur les actifs et passifs éligibles, des écarts de change sur comptes financiers en devises ainsi que ceux des comptes de régularisation y afférents.

Article 422-20 Ecarts d'évaluation sur les actifs et passifs éligibles

Les écarts d'évaluation entre la valeur des actifs et passifs éligibles à leur date d'entrée dans le patrimoine et leur valeur actuelle à la date de détermination de la valeur liquidative sont définis dans le règlement.

Article 422-21 Ecarts de change sur les comptes financiers en devises

Les écarts de change sur les comptes financiers en devises sont comptabilisés dans les plus ou moins-values latentes nettes.

Article 422-22 Acomptes sur dividendes versés aux porteurs

Les acomptes sur dividendes versés aux porteurs au titre de l'exercice, tels que présentés dans le compte de résultat, sont enregistrés au compte 79.

Article 422-23 Modèle de compte de résultat des OPC à capital variable et des fonds de capital investissement

Le modèle de compte de résultat des OPC à capital variable et des fonds de capital investissement est le suivant :

Compte de résultat au (date d'arrêté) à en (devise de comptabilité)	Exercice N	Exercice N-1
<i>Revenus financiers nets</i>		
<i>Produits sur opérations financières</i>		
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titres de créance		
Produits sur des parts d'OPC		
Produits sur instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		

Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles		
Autres produits financiers		
<i>Sous-total Produits sur opérations financières</i>		
<i>Charges sur opérations financières</i>		
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur Opérations temporaires sur titres		
Charges sur emprunts		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières		
<i>Sous-total charges sur opérations financières</i>		
<i>Total Revenus financiers nets (A)</i>		
<i>Autres produits :</i>		
Frais pris en charge par l'entreprise ¹		
Rétrocession des frais de gestion au bénéfice de l'OPC		
Versements en garantie de capital ou de performance		
Autres produits		
<i>Autres charges :</i>		
Frais de gestion de la société de gestion		
Frais d'audit, d'études des fonds de capital investissement		
Impôts et taxes		
Autres charges		
<i>Sous-total Autres produits et Autres charges (B)</i>		
<i>Sous total Revenus nets avant compte de régularisation C = A-B</i>		
<i>Régularisation des revenus nets de l'exercice (D)</i>		
<i>Sous-total Revenus nets I = C + D</i>		
<i>Plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations :</i>		
Plus et moins-values réalisées		
Frais de transactions externes et frais de cession		
Frais de recherche		
Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs		
Indemnités d'assurance perçues		
Versements en garantie de capital ou de performance reçus		
<i>Sous total plus ou moins-values réalisées nettes avant compte de régularisations E</i>		
<i>Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes F</i>		
<i>Plus ou moins-values réalisées nettes II = E+F</i>		
<i>Plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisations :</i>		
Variation des plus ou moins-values latentes yc les écarts de change sur les actifs éligibles		
Écarts de change sur les comptes financiers en devises		
Versements en garantie de capital ou de performance à recevoir		
Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs		
<i>Sous total plus ou moins-values latentes nettes avant compte de régularisation G</i>		

<i>Régularisations des plus ou moins-values latentes nettes H</i>		
<i>Plus ou moins-values latentes nettes III= G + H</i>		
Acomptes :		
Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice J		
Acomptes sur plus ou moins-values réalisées nettes versés au titre de l'exercice K		
Acomptes sur plus ou moins-values latentes nettes versés au titre de l'exercice ² L		
Total Acomptes versés au titre de l'exercice IV = J+K+L		
Impôt sur le résultat V		
Résultat net I + II + III - IV - V		

1 Seulement pour les FCPE

2 Seulement pour les MMF

IR 2 - Présentation des rubriques du compte de résultat

Le modèle présenté peut être adapté en fonction de la nature de l'OPC à capital variable et des actifs et passifs éligibles.

Section 3 : Comptes annuels des OPC à capital variable à compartiments

Article 423-1 Comptabilité de l'OPC à capital variable à compartiments

À la date de clôture, l'organisme de placement collectif à capital variable à compartiments établit des comptes annuels qui comportent uniquement les éléments suivants :

- la liste des compartiments, avec pour chacun d'eux sa devise de comptabilité et le cours de change retenu pour la tenue de la comptabilité ;
- la liste des compartiments ouverts et des compartiments fermés au cours de l'exercice ;
- les comptes annuels établis comprenant un bilan, un compte de résultat et une annexe établis pour chacun des compartiments existant à la clôture, dans sa devise de comptabilité, conformément aux dispositions du règlement.

IR 1 - Eléments de contexte

Pour les raisons suivantes, les différents compartiments ne font pas l'objet d'une présentation « agrégée » :

- *les compartiments sont juridiquement indépendants ;*
- *les parts des différents compartiments ne sont pas fongibles entre elles et font l'objet d'un calcul de valeur liquidative distincte.*

Chapitre 3 : Contenu de l'annexe des comptes annuels des OPC à capital variable

Section 1 : Contenu de l'annexe

Article 431-1 Contenu de l'annexe

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut se substituer à une inscription au bilan ou au compte de résultat.

Section 2 : Informations générales

Article 432-1 Caractéristiques et activité de l'OPC à capital variable contenus dans l'annexe

Selon les informations du prospectus, la stratégie d'investissement du fonds est rappelée, ainsi que, le cas échéant, les instruments financiers utilisés et le profil d'exposition de l'OPC à capital variable.

Un tableau des éléments caractéristiques de l'OPC à capital variable au cours des cinq derniers exercices est présenté. Ce tableau fait apparaître distinctement :

- 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 revenu net (y compris les acomptes) pour chaque catégorie de parts ;
- la distribution unitaire sur plus et moins-values réalisées nettes (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts ;
- la distribution unitaire sur plus et moins-values latentes nettes (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts ;
- le crédit d'impôt unitaire transféré au porteur (personnes physiques) pour chacune des catégories de parts ;
- la capitalisation unitaire pour chacune des catégories de parts.

Les fonds de capital investissement peuvent adapter ces informations et le cas échéant les complètent des éléments suivants :

- l'engagement de souscription ;
- le montant libéré ;
- la répartition d'avoirs.

IR 3 - Contenu de l'information relative à la stratégie de l'OPC à capital variable ainsi que les stratégies de gestion du risque afférentes

Ces informations sont reprises de façon résumée à partir des rubriques ad hoc du prospectus.

Article 432-2 Règles et méthodes comptables

L'annexe comporte les informations suivantes sur les règles et méthodes comptables, dès lors qu'elles sont significatives :

- En premier lieu doit figurer la mention de l'application du règlement de l'Autorité des normes comptables relatif aux comptes annuels des OPC à capital variable ;
- Le cas échéant, il est fait mention et justifié des dérogations :
 - aux hypothèses de base sur lesquelles est normalement fondée l'élaboration des états financiers pour les comptes annuels ;
 - aux règles générales d'établissement et de présentation des états financiers, notamment à la dérogation sur la durée de l'exercice ;
- Lorsque, pour une opération, plusieurs méthodes sont également praticables, la méthode retenue, conformément aux statuts et règlement de l'OPC, est mentionnée et justifiée. Sont notamment concernés :
 - le mode de valorisation des actifs éligibles par type d'instrument ;
 - pour les instruments financiers négociés sur un marché réglementé ou assimilé, les modalités retenues par l'OPC en matière de cours de référence retenu pour la valorisation sont précisées (heure de cotation par zone géographique, source,...) ;
 - le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des dépôts, des instruments financiers à revenu fixe, des prêts et des passifs de financement : coupon couru, coupon encaissé ;
 - la valorisation des passifs de financement des OFS, à la valeur d'émission des titres de créance.
- Lorsque la valeur actuelle des instruments ou des autres actifs éligibles n'est pas directement issue d'une cotation accessible, toutes les modalités de détermination de la valeur actuelle sont précisées. En cas de changement de méthode ou de réglementation, la justification de ce changement et ses effets sur la présentation des comptes annuels et des capitaux propres à la date du changement est détaillée. Toutefois ce calcul n'est obligatoire que dans la mesure où il a un caractère significatif et n'est pas d'un coût disproportionné ;
- L'indication des changements comptables est soumise à l'information particulière des porteurs ;
- L'indication et la justification des changements d'estimation ainsi que des changements de modalités d'application sont à renseigner ;

- L'indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice. Si les erreurs corrigées sont relatives à un autre exercice présenté, l'indication « pour cet exercice » des postes du bilan directement affectés et la présentation sous une forme simplifiée du compte de résultat retraité fait l'objet d'une mention. Les informations comparatives données dans l'annexe sont également retraitées *pro forma* lorsqu'elles sont affectées par l'erreur corrigée ;
- Il est fait mention, le cas échéant, des méthodes anti-dilutives (*swing pricing*).

IR 3 - Commentaires sur les valeurs actuelles utilisées

Ces informations peuvent être reprises du prospectus et complétées en cas de valorisations spécifiques.

Il en est de même pour la valorisation des instruments financiers négociés sur des marchés dont les conditions de fonctionnement et de surveillance peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales.

Une attention particulière est 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.

S'il existe des modalités particulières de valorisation d'actifs ou de passifs d'un OPC à capital variable, celles-ci sont explicitées dans les règles et méthodes comptables.

Section 3 : Evolution des capitaux propres et passifs de financement

Article 433-1 Evolution des capitaux propres et des passifs de financement

Les OPC à capital variable établissent un tableau d'évolution des capitaux propres sur l'exercice, selon le modèle suivant :

Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice	Exercice N	Exercice N-1
Capitaux propres début d'exercice		
Flux de l'exercice :		
Souscriptions appelées (y compris la commission de souscription acquise à l'OPC) ¹		
Rachats (sous déduction de la commission de rachat acquise à l'OPC)		
Revenus nets de l'exercice avant comptes de régularisation		
Plus ou moins-values réalisées nettes avant comptes de régularisation		
Variation des plus ou moins-values latentes avant compte de régularisation		
Distribution de l'exercice antérieur sur revenus nets		
Distribution de l'exercice antérieur sur plus ou moins-values réalisées nettes		
Distribution de l'exercice antérieur sur plus-values latentes ²		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur revenus nets		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus ou moins-values réalisées nettes		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus-values latentes ²		
Autres éléments		
Capitaux propres en fin d'exercice (= Actif net)		

1 Cette rubrique intègre également les montants appelés pour les sociétés de capital investissement.

2 Rubrique spécifique aux MMF.

Article 433-2 Reconstitution de la ligne « capitaux propres » des fonds de capital investissement et autres véhicules

Les porteurs d'OPC de capital investissement étant présents sur une longue période, l'information de la ligne « capitaux propres » doit retracer les flux depuis l'origine de la création de l'OPC. Il en est de même pour d'autres véhicules comme certains SLP, FPS, ou OFS.

Pour cette raison le tableau d'évolution de l'actif net sur l'exercice est remplacé par le tableau de reconstitution des capitaux propres suivant :

Reconstitution de la ligne des capitaux propres depuis l'origine		Cumul Exercice N	Cumul Exercice N-1	Variation exercice N
Apports	+			
Capital souscrit ¹	+			

Capital non appelé ²	-			
Emission de passifs de financement	+			
Résultat de gestion	+/-			
Revenus nets de l'exercice	+/-			
Cumul des revenus nets des exercices précédents	+/-			
Plus ou moins-values réalisées nettes	+/-			
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice				
Cumul plus ou moins-values réalisées nettes des exercices précédents	+/-			
Variation des plus ou moins-values latentes nettes				
Plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice				
Cumul des plus ou moins-values latentes nettes des exercices précédents				
Boni de liquidation	+/-			
Rachat et répartition d'actifs				
Rachats	-			
Répartition d'actifs				
Distribution de résultats nets	-			
Distribution de plus et moins-values réalisées nettes	-			
Remboursement de passifs de financement	-			
Autres éléments³	+/-			
Capitaux propres et passifs de financement en fin d'exercice	=			

¹ y compris les commissions de souscription acquises à l'OPC de capital investissement.

² sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC de capital investissement.

³ Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise (apports en fusion, versements reçus en garantie en capital et/ou de performance).

Article 433-3 Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice

Pour retracer l'évolution du nombre de parts de l'OPC à capital variable sur l'exercice, les informations suivantes sont présentées :

- Le nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice, le cas échéant par catégorie de parts ;
- Les commissions de souscription et ou rachat acquises à l'OPC à capital variable, le cas échéant par catégorie de parts.

Article 433-4 Flux concernant le nominal appelé et remboursé sur l'exercice (fonds de capital investissement)

L'annexe des fonds de capital investissement mentionne aussi les flux de nominal sur l'exercice, comme suit :

	Exercice N		
	Parts A	Parts B	Parts C
Nominal appelé et non remboursé en début d'exercice			
Remboursement du nominal appelé par rachat			
appel N° AA			

distribution définitive N° BB			
distribution provisoire N° CC			
Nominal restant à rembourser en fin d'exercice			

Article 433-5 Flux sur les passifs de financement pour les OFS

Pour les organismes de financement spécialisés, l'information relative aux flux sur les passifs de financement est détaillée selon leurs principales natures, comme suit :

Principales natures de passifs de financement	Montant en début d'exercice	Nouveaux passifs de financement	Remboursement de passifs de financement	Variation de valeur, yc intérêts courus	Montant en fin d'exercice
Total passifs de financement					

Article 433-6 Ventilation de l'actif net par nature de parts

Dans le cas où il existe différentes catégories de parts, il convient de présenter :

- les caractéristiques des différentes catégories de parts ;
- le mode de calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts ;
- le calcul et le montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts.

Si conformément aux dispositions du règlement ou des statuts de l'OPC à capital variable, la quote-part du *boni* de liquidation affectable aux parts de *carried interest* fait l'objet d'une provision dans les comptes il convient de préciser que l'actif net présenté tient compte de cette provision et d'en préciser le montant par catégorie de parts *de carried interest*.

Le cas échéant, sont mentionnées les parts faisant l'objet d'une couverture de change.

IR 3 - Précision concernant l'information de la provision pour boni de liquidation

La précision concernant le traitement des parts de carried interest peut être formulée de la manière suivante : « l'actif net comptable a été calculé sous déduction d'une provision correspondant au boni de liquidation revenant aux parts de carried interest pour un montant de XXXXXX €, en application du compte de réserve prévu en application des dispositions du règlement du fonds ».

Section 4 : Informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Article 434-1 Informations relatives aux expositions directes et indirectes sur les différents marchés

Les informations présentées dans les tableaux de cette section ont pour objectif de refléter les expositions directes et indirectes de l'OPC à capital variable à la date de clôture.

Les expositions indirectes, résultant d'investissements dans des OPC à capital variable sont détaillées dans une rubrique spécifique mais ne sont pas reprises dans les expositions décrites dans les autres parties.

Pour les fonds de capital investissement, seuls sont renseignés les tableaux « Eléments d'informations relatifs aux expositions indirectes liées à la multi-gestion » et « Exposition sur les portefeuilles de capital investissement ».

Les dérivés couvrant spécifiquement une exposition sur une catégorie de parts émises, sont exclus de ces tableaux d'exposition.

Les IFT sont retenus pour le montant de leur exposition et présentés comme suit :

- les devises à recevoir et devises à livrer sont présentées au cours du terme du jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
- les engagements sur instruments financiers à terme ferme admis à la négociation sur un marché réglementé sont présentés à leur valeur de liquidation ;
- les instruments financiers à terme conditionnels sont présentés en équivalent sous-jacent, sur la base de la valeur de liquidation du sous-jacent.

Les différentes branches de swaps sont décompensées en faisant apparaître la valeur actuelle de chaque branche afin de présenter l'exposition qui en résulte.

Les dérivés transformant le risque pris sur un investissement sont à communiquer selon l'exposition finale encourue.

IR 3 - Détermination de la valeur de liquidation

La valeur de liquidation est calculée au cours de clôture ou de compensation publié par le marché de négociation, ou tout autre cours homogène avec le cours retenu pour la valorisation de l'actif.

Pour les instruments conditionnels, il est ensuite appliqué le delta de marché à la valeur de liquidation du sous-jacent.

Article 434-2 Présentation des expositions directes par nature de marché et d'exposition

Les expositions directes sont présentées par nature de marché et d'exposition, selon les modèles ci-après.

Pour la présentation de l'exposition, le sens d'une opération correspond au sens économique de l'opération et non au sens de la négociation (achat ou vente du contrat) : par exemple, l'achat d'une option de vente est une opération vendeuse.

Modèle d'exposition directe sur le marché actions (hors obligations convertibles)

Montants exprimés en milliers	Exposition +/-	Ventilation des expositions significatives par pays				
		+/-				
Actif						
<i>Actions et valeurs assimilées</i>						
<i>Opérations temporaires sur titres</i>						
Passif						
<i>Opérations de cession sur instruments financiers</i>						
<i>Opérations temporaires sur titres</i>						
Hors-bilan						
<i>Futures</i>		NA	NA	NA	NA	NA
<i>Options</i>		NA	NA	NA	NA	NA
<i>Swaps</i>		NA	NA	NA	NA	NA
<i>Autres instruments financiers</i>		NA	NA	NA	NA	NA
Total						

Modèle d'exposition sur le marché des obligations convertibles

Ventilation par pays et maturité de l'exposition

en milliers	Exposition		Décomposition de l'exposition par maturité		Décomposition par niveau de deltas	
	+/-	< 1 an	1 < X < 5 ans	> 5 ans	< 0,6	0,6 < X < 1
Pays de l'émetteur A						
Pays de l'émetteur B						
Pays de l'émetteur C						

Total						
--------------	--	--	--	--	--	--

Modèle d'exposition directe sur le marché de taux (hors obligations convertibles)

Ventilation par nature de taux

	<i>Exposition</i>	<i>Ventilation par Taux fixe</i>	<i>Ventilation par Taux variable ou révisable</i>	<i>Ventilation par Taux indexé</i>	<i>Autre ou sans contrepartie de taux</i>
	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>
Actif					
<i>Dépôts</i>					
<i>Obligations</i>					
<i>Titres de créances</i>					
<i>Opérations temporaires sur titres</i>					
Passif					
<i>Opérations de cession sur instruments financiers</i>					
<i>Opérations temporaires sur titres</i>					
<i>Comptes financiers</i>					
Hors-bilan					
<i>Futures</i>	NA				
<i>Options</i>	NA				
<i>Swaps</i>	NA				
<i>Autres instruments</i>	NA				
TOTAL	NA				

Ventilation par durée résiduelle

Pour les IFT, les maturités sont à apprécier selon l'échéance du sous-jacent, et non selon l'échéance du contrat.

	<i>0-3 mois (*)</i>	<i>3-6 mois (*)</i>	<i>6 mois-1 an (*)</i>	<i>1-3 ans (*)</i>	<i>3-5 ans (*)</i>	<i>5-10 ans (*)</i>	<i>>10 ans (*)</i>
	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>	<i>+/-</i>
Actif							
<i>Dépôts</i>							
<i>Obligations</i>							
<i>Titres de créances</i>							
<i>Opérations temporaires sur titres</i>							
Passif							
<i>Opérations de cession sur instruments financiers</i>							
<i>Opérations temporaires sur titres</i>							
<i>Comptes financiers</i>							
Hors-bilan							
<i>Futures</i>							
<i>Options</i>							
<i>Swaps</i>							
<i>Autres instruments</i>							
Total							

(*) L'OPC peut regrouper ou compléter les intervalles de durées résiduelles selon la pertinence des stratégies de placement et d'emprunts

Modèle d'exposition directe sur le marché des devises

Sont communiquées dans ce tableau l'ensemble des instruments de bilan et hors bilan exposant l'entité à un risque de change, à l'exception des dérivés couvrant spécifiquement le risque de change de parts émises.

	<i>Devise +/-</i>	<i>Devise +/-</i>	<i>Devise +/-</i>
Actif			
<i>Dépôts</i>			
<i>Actions et valeurs assimilées</i>			
<i>Obligations et valeurs assimilées</i>			
<i>Titres de créances</i>			
<i>Opérations temporaires sur titres</i>			
<i>Créances</i>			
<i>Comptes financiers</i>			
Passif			
<i>Opérations de cession sur instruments financiers</i>			
<i>Opérations temporaires sur titres</i>			
<i>Dettes</i>			
<i>Comptes financiers</i>			
Hors-bilan			
<i>Devises à recevoir</i>			
<i>Devises à livrer</i>			
<i>Futures options swap</i>			
<i>Autres opérations</i>			
Total			

Modèle d'exposition directe aux marchés de crédit

L'entité précise les principes et les règles retenus pour l'établissement des informations portant *a minima* sur :

- Répartition en fonction de la notation des investissements
- Catégorie des titres investissables ou « *investment grade* »
- Catégorie des obligations plus risquées ou « *non investment grade* »
- Catégorie investissements non notés ou sujets à notation interne.

	<i>Invest. Grade +/-</i>	<i>Non Invest. Grade +/-</i>	<i>Non notés +/-</i>
Actif			
<i>Obligations convertibles en actions</i>			
<i>Obligations et valeurs assimilées</i>			
<i>Titres de créances</i>			
<i>Opérations temporaires sur titres</i>			
Passif			
<i>Opérations de cession sur instruments financiers</i>			
<i>Opérations temporaires sur titres</i>			
Hors Bilan			
<i>Dérivés de crédits</i>			
Solde net			

Ces informations concernent les obligations et les titres de créances détenus en portefeuille ou ceux faisant l'objet d'une cession temporaire.

L'entité expose les critères de classement retenus, et notamment les notations retenues en qualité d'une notation de crédit favorable ou « *investment grade* ».

Pour les dérivés de crédits le classement est fait selon la notation du sous-jacent.

IR 3 - Précisions sur les expositions directes de l'OPC à capital variable sur les différents marchés

Seules les expositions significatives par pays sont mentionnées en détail les cinq premiers pays le cas échéant.

L'exposition par secteurs économiques, selon une taxonomie reconnue au plan international, est détaillée ligne par ligne dans l'inventaire. L'indication du référentiel international utilisé est précisée en légende du tableau.

IR 3 - Précisions sur les montants présentés en hors bilan des instruments financiers à terme

Les engagements de hors bilan sont présentés dans le tableau selon le sens de l'opération correspondant à l'exposition de l'organisme, et selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Les positions acheteuses d'instruments financiers à terme fermes sont présentées avec un signe positif et les positions vendeuses sont présentées avec un signe négatif.

Les positions acheteuses de call et vendeuses de put sont présentées avec un signe positif et les positions vendeuses de call et acheteuses de put sont présentées avec un signe négatif.

Article 434-3 Modèle d'exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

L'entité mentionne les opérations ou contrats conclus avec une contrepartie, ainsi que les garanties reçues ou octroyées à des contreparties.

Ces opérations sont présentées selon les différentes rubriques du bilan.

Les opérations et garanties sont présentées à leur valeur actuelle.

Par rubrique de bilan les contreparties représentant ensemble moins de 2% de l'actif net peuvent être regroupées en « autre contrepartie ».

Ces informations concernent :

- les instruments financiers à terme non compensés ;
- les dépôts (à terme et à vue) ;
- les comptes financiers ;
- les créances ;
- les acquisitions et cessions temporaires de titres.

en milliers

Contreparties	valeur actuelle constitutive d'une créance	valeur actuelle constitutive d'une dette
OPERATIONS FIGURANT A L'ACTIF DU BILAN		
<i>Dépôts</i>		
<i>Instruments financiers à terme non compensés</i>		
<i>Créances représentatives de titres reçus en pension</i>		
<i>Créances représentatives de titres donnés en garantie</i>		
<i>Créances représentatives de titres prêtés</i>		
XXX		
<i>Titres financiers empruntés</i>		
<i>Titres reçus en garantie</i>		
<i>Titres financiers donnés en pension</i>		
XXX		
YYY		
Autres contreparties		
<i>Créances</i>		
Collatéral espèces		
YYY		
Dépôt de garantie espèces versé		
ZZZ		
OPERATIONS FIGURANT AU PASSIF DU BILAN		

<i>Dettes représentatives des titres empruntés</i>		
<i>Dettes représentatives de titres donnés en pension</i>		
XXX		
<i>Instruments financiers à terme non compensés</i>		
<i>Dettes</i>		
Collatéral espèces		

IR 3 - Modalités de mise en oeuvre

La mesure du risque de contrepartie ne porte que sur les opérations ou contrats de gré à gré ; ainsi les Instruments Financiers à Terme négociés sur un marché organisé et compensés via une chambre de compensation agréée ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

Changes à terme : comme au bilan les 2 "jambes" sont compensées et présentées en Instruments financiers à terme non compensés, soit à l'actif soit au passif.

Swaps : Les opérations d'échange sont présentées en compensant les montants à verser et à recevoir.

Les rubriques du bilan "Dettes représentatives de titres reçus en garantie" et "Dettes représentatives des titres empruntés" ne sont pas présentées car elles ne sont pas représentatives de risque de contrepartie.

On entend par contrepartie une entité juridique clairement identifiée.

Article 434-4 Expositions indirectes pour les OPC de multi-gestion

Les OPC à capital variable détenant plus de 10% de leur actif net dans d'autres OPC donnent les informations relatives à la composition de leur portefeuille en les distinguant par ligne, de manière à représenter *a minima* 80% des montants investis en OPC et faire apparaître les expositions indirectes pour les OPC de multigestion.

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
TOTAL						

Article 434-5 Modèle d'exposition sur les portefeuilles de capital investissement

Pour opérer une distinction entre l'activité de capital investissement et les autres placements il est présenté le tableau suivant :

Ventilation entre actifs de capital investissement et autres actifs éligibles	Actifs de capital investissement	Autres actifs	Total de la rubrique au bilan
Actions Cotées Non cotées Obligations convertibles Cotées Non cotées Autres obligations Cotées Non cotées Titres de créances Parts d'OPC et Fonds d'investissement Prêts (Avance en compte courant) Autres actifs éligibles			
Total			

Une décomposition du portefeuille de capital investissement, par société, est ensuite présentée selon les deux tableaux ci-après :

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Coût d'acquisition			évaluation		
			Clôture N	Clôture N-1	Variation	Clôture N	Clôture N-1	Variation
Total								

Nom de la société	Devise	Nature des instruments	Évaluation	% de l'actif net	Exposition/ Secteur	Exposition/ Pays
Total						

Un état des cessions et des sorties d'actif de l'exercice est établi :

Nom de la société	Nature des instruments financiers	Coût d'acquisition	Prix de cession	Plus-values *	Moins-values *
Total					

(*) Montants hors frais de cession, et nets d'éventuels partages de plus-values avec les assureurs

Article 434-6 Modèle tableau d'exposition sur les prêts pour les OFS

L'organisme de financement spécialisé (OFS) présente l'inventaire des prêts par catégorie (prêts, prêts nés d'un contrat de crédit-bail, sous participations en risques ou en trésorerie ...) en décrivant les variations entre N-1 et N, et en donnant l'état des échéances restant à courir (à un an au plus, à plus d'un an et cinq ans au plus et à plus de cinq ans).

Concernant les prêts il fait une évaluation des risques apparus au cours de la période et établit une comparaison avec les garanties existantes, notamment en donnant la répartition entre les prêts sains et les prêts « douteux et litigieux » incluant :

- une analyse de l'ancienneté des impayés ;
- pour les prêts inscrits en prêts " douteux et litigieux ", évaluation du risque d'irrecouvrabilité.

Il analyse l'évolution des prêts sur la période.

Il effectue la description de la nature et donne le montant des autres garanties reçues (garantie externe, etc.) en précisant les modalités permettant de couvrir l'exposition constatée (notamment *via* une assurance, ou une garantie reçue).

Créances par catégories	Valeur N-1	Acquisition	Cession	Variation des différences d'estimation	Valeur N
Libellé					
Total Prêts sains					
Libellé					

Total Prêts douteux					
Total Prêts					

Section 5 : Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Article 435-1 Créances et dettes : ventilation par nature

Le détail des éléments constitutifs des postes « autres créances » et « autres dettes » est ventilé par nature.

Article 435-2 Frais de gestion, autres frais et charges

Le mode de calcul des frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes), des commissions de surperformance (frais variables), le cas échéant pour chaque catégorie de parts, est explicité comme suit :

- une information est donnée sur les natures de charges (gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution,...) et sur le fait que ces frais n'incluent pas les frais de transaction ni les frais de recherche ;
- 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 ;
- le détail des autres frais ;
- pour les fonds de capital investissement concernés, le tableau des frais annuels moyens (TFAM) ;
- pour les FCPE, le montant des « autres frais pris en charge par l'entreprise ».

Article 435-3 Engagements reçus et donnés

Les engagements reçus et donnés de l'OPC à capital variable sont présentés comme suit :

- la description des garanties reçues par l'OPC avec notamment mention des garanties de capital (rappel des dispositions figurant dans le prospectus complet) ;
- la description des autres engagements reçus et / ou donnés ;
- la mention de la valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie :
 - les instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan ;
 - les instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine.

Autres engagements (par nature de produit)	Exercice N
Garanties reçues	
dont instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	
Garanties données	
dont instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	
Engagements de financement reçus mais non encore tirés	
Engagements de financement donnés mais non encore tirés	
Autres engagements hors bilan	
Total	

IR 3 - Précision sur les engagements reçus et donnés

Ces engagements ne concernent pas ceux relatifs aux contrats financiers présentés au sein des tableaux d'exposition.

Article 435-4 Autres informations

La mention de la valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire ;

La mise en évidence des instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées¹ à la société de gestion (fonds) ou au(x) gestionnaire(s) financier(s) (SICAV) et OPC gérés par ces entités.

Article 435-5 Détermination et ventilation des sommes distribuables

Les sommes distribuables des OPC à capital variable sont définies aux articles L.214-17-2 (OPCVM), L.214-24-51 (FIA), L.214-157 II (FPS), L.214-166 (FCPE-SICAV AS) du code monétaire et financier.

Les sommes distribuables sont réparties selon les droits attachés à chaque catégorie de parts, puis, pour chaque catégorie, divisées par le nombre de parts en circulation en vue de déterminer les sommes distribuables unitaires.

Celles-ci sont présentées en fonction de leur origine chronologique (exercice en cours, exercice clos ou exercice antérieur).

Elles peuvent être ventilées, notamment par nature d'actif ou par nature fiscale.

Ces tableaux sont présentés, le cas échéant, pour chaque catégorie de parts, dès lors qu'elles confèrent des droits différents sur les sommes distribuables.

Affectation des sommes distribuables afférentes aux revenus nets	Exercice N	Exercice N-1
Revenus nets Acomptes sur revenus nets versés au titre de l'exercice (*)		
Revenus de l'exercice à affecter (**) Report à nouveau		
Sommes distribuables au titre du revenu net		
Affectation : Distribution Report à nouveau du revenu de l'exercice Capitalisation		
Total		
* Information relative aux acomptes versés Montant unitaire Crédits d'impôts totaux Crédits d'impôts unitaires		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution Nombre d'actions ou parts Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes Crédits d'impôt attaché à la distribution du revenu		

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées¹ nettes	Exercice N	Exercice N-1
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)		
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées		
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées		
Affectation : Distribution Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes Capitalisation		

¹ Code de Commerce R 123-196-9

Total		
* Information relative aux acomptes versés Acomptes unitaires versés		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution Nombre d'actions ou parts Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

¹ À compléter quelle que soit la politique de distribution de l'OPC

Article 435-6 Composition des sommes distribuables pour les OPC à capital variable monétaires

Outre les éléments déterminant les sommes distribuables des OPC à capital variable et leur ventilation énoncés ci-dessus, le II de l'article L 214-17-2 du code monétaire et financier autorise les fonds monétaires à distribuer les plus-values latentes.

Lorsque l'OPC à capital variable est agréé par l'AMF au règlement sur les fonds monétaires et opte pour la distribution des plus ou moins-values latentes nettes, le tableau « Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes » prévu par l'article 435-5 est remplacé par le tableau suivant :

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées et latentes ¹ nettes	Exercice N	Exercice N-1
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice Variation des plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*) Acomptes sur plus et moins-values latentes nettes versés au titre de l'exercice (*)		
Plus ou moins-values nettes à affecter Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées Plus et moins-values latentes nettes antérieures non distribuées Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values		
Affectation Distribution Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes Report à nouveau des plus ou moins-values latentes nettes Capitalisation		
Total		
* Information relative aux acomptes versés Acomptes unitaires versés sur plus-values		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution Nombre d'actions ou parts Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

¹ À compléter quelle que soit la politique de distribution de l'OPC

IR 3 – Avertissement pour les MMF

Les fonds monétaires (MMF) qui ont opté pour une distribution des plus ou moins-values latentes doivent être vigilants au fait que cette distribution est liée à celles du revenu net et ne doit pas conduire à une double distribution.

Section 6 : Inventaire des instruments financiers

Article 436-1 Inventaire des actifs et passifs

L'inventaire se présente en deux parties, dissociant les éléments de bilan et les éléments de hors bilan.

Article 436-2 Inventaire des éléments de bilan

L'inventaire des dépôts et des instruments financiers détenus ou émis par l'OPC présente, pour chacune des rubriques de bilan, le détail des éléments compris dans cette rubrique et fournit, pour chacun d'entre eux, au *minimum* les informations suivantes :

- la quantité ;
- le libellé ;
- la valeur actuelle ;
- la devise de cotation ;
- le pourcentage de l'actif net ;
- mention des secteurs d'activité.

Article 436-3 Cas particulier de l'inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

L'inventaire des IFT présente, pour chaque ligne concernée, le détail des éléments compris dans cette rubrique et fournit pour chacune d'entre elles au minimum les informations suivantes :

- nombre de contrats ou nominal ;
- le libellé ;
- leur valeur actuelle présentée au bilan ;
- le montant de l'exposition.

Lorsqu'un IFT échange une nature d'exposition contre une autre, la juste valeur de l'instrument est inscrite dans le tableau qui présente l'engagement le plus significatif au titre de l'inventaire. Dans tous les cas, cette exposition ne doit figurer qu'une seule fois.

436-4 Modèle d'inventaire des opérations à terme de devises

L'inventaire d'un OPC à capital variable présente les opérations à terme de devises selon le modèle ci-après :

Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)			
	Actif	Passif	Devises à recevoir (+)		Devises à livrer (-)	
			Devise	Montant (*)	Devise	Montant (*)
Total						

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions exprimé dans la devise de comptabilisation du fonds.

IR 3 - Précision sur les montants de l'exposition présentés en hors bilan des opérations à terme de devises

Les engagements de hors bilan sont présentés dans le tableau selon le sens de l'opération correspondant à l'exposition de l'organisme, et en devises à recevoir ou livrer pour leurs montants négociés, conformément aux dispositions du présent règlement.

436-5 Modèles d'inventaire des instruments financiers à terme (hors IFT utilisés en couverture d'une catégorie de part)

L'inventaire des OPC à capital variable présente les IFT (hors ceux utilisés en couverture d'une catégorie de parts) par nature de marché, selon les modèles suivants :

Instruments financiers à terme – actions			
	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
Quantité, libellé (détaillé) de l'instrument	Actif	Passif	+/-
1. Futures			
...			
...			
Ss total 1.			
2. Options			
...			
...			
Ss total 2.			
3. Swaps			
...			
...			
Ss total 3.			
4. Autres instruments			
...			
...			
Ss total 4.			
Total			

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions

Instruments financiers à terme - taux d'intérêts			
	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
Nature d'engagements	Actif	Passif	+/-
1. Futures			
...			
...			
Ss total 1.			
2. Options			
...			
...			
Ss total 2.			
3. Swaps			
...			
...			
Ss total 3.			
4. Autres instruments			
...			
...			
Ss total 4.			
Total			

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions

Instruments financiers à terme - de change			
	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
Nature d'engagements	Actif	Passif	+/-
1. Futures			
...			
...			
Ss total 1.			
2. Options			
...			
...			
Ss total 2.			
3. Swaps			
...			
...			
Ss total 3.			
4. Autres instruments			
...			
...			
Ss total 4.			
Total			

(*)Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions

Instruments financiers à terme - sur risque de crédit			
Type d'opération	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
Nature d'engagements	Actif	Passif	+/-
1. Futures			
...			
...			
Ss total 1.			
2. Options			
...			
...			
Ss total 2.			
3. Swaps			
...			
...			
Ss total 3.			
4. Autres instruments			
...			
...			
Ss total 4.			
Total			

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions

Le cas échéant, l'OPC à capital variable peut présenter son exposition sur des instruments autres que financiers, notamment en matières premières.

Instruments financiers à terme – autres expositions			
	Valeur actuelle présentée au bilan		Montant de l'exposition (*)
Nature d'engagements	Actif	Passif	+/-
1. Futures			
...			
...			
Ss total 1.			
2. Options			
...			
...			
Ss total 2.			
3. Swaps			
...			
...			
Ss total 3.			
4. Autres instruments			
...			
...			
Ss total 4.			
Total			

(*) Montant déterminé selon les dispositions du règlement relatif à la présentation des expositions.

Article 436-6 Cas particulier de l'inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture d'une catégorie de part

Dans le cas où l'inventaire d'un OPC à capital variable comprend des engagements sur instruments financiers à terme (IFT) utilisés en couverture d'une catégorie de part, leurs expositions relatives sont présentées de façon similaire à celles des tableaux d'expositions, par nature de marché.

Article 436-7 Synthèse de l'inventaire

Une synthèse permet de faire le lien entre le détail de l'inventaire et l'actif net. Elle se présente comme suit :

	Valeur actuelle présentée au bilan
Total inventaire des actifs et passifs éligibles (hors IFT)	
Inventaire des IFT (hors IFT utilisés en couverture de parts émises) :	
Total opérations à terme de devises	
Total instruments financiers à terme - actions	
Total instruments financiers à terme - taux	
Total instruments financiers à terme - change	
Total instruments financiers à terme - crédit	
Total instruments financiers à terme - autres expositions	
Inventaire des instruments financiers à terme utilisés en couverture de parts émises	
Autres actifs (+)	
Autres passifs (-)	
Passifs de financement (-)	

Total = actif net	
-------------------	--

Titre V : Plan de comptes

Article 510-1 – Modèle de plan de comptes des OPC à capital variable

Le modèle de plan de comptes des OPC à capital variable est présenté dans les articles 511-1 à 511-4.

Article 511-1 - Définition du cadre comptable

Le résumé du plan de comptes qui présente pour chaque classe la liste des comptes à deux chiffres constitue le cadre comptable.

Article 511-2 - Cadre comptable proposé

Le cadre comptable sous la forme du tableau ci-après :

COMPTES DE BILAN			COMPTES DE GESTION			COMPTES DE HORS BILAN	
Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5	Classe 6	Classe 7	Classe 9
Comptes de capitaux propres	Comptes d'immobilisations	Actifs et passifs éligibles	Comptes de tiers	Comptes financiers	Comptes de charges	Comptes de produits	Engagements hors-bilan (le cas échéant)
10. Capital	20. -	30. Actions et valeurs assimilées	40. Dettes et comptes rattachés	50. -	60. Charges sur opérations financières	70. Produits sur instruments financiers	90. Engagements sur obligations, actions et valeurs assimilées
11. Report à nouveau et revenus antérieurs non distribués	21. Immobilisations corporelles	31. Obligations	41. Créances et comptes rattachés	51. Banques, organismes et établissements financiers	61. Frais et charges	71. Rétrocession de charges	91. Devises à livrer et devises à recevoir sur opérations de change à terme
12. Résultat de l'exercice en attente d'affectation	22. -	32. Titres de créances	42. Personnel et comptes rattachés		62. Autres charges	72. Autres produits	92. Engagements sur instruments financiers à terme sur marchés réglementés et assimilés -
13. Frais de constitution, de fusion, d'apport	23. -	33. Parts d'OPC et Fonds d'investissements	43. Sécurité sociale et autres organismes sociaux	53. -	63. -	73. -	93. -
14. -	24. -	34. Opérations temporaires sur titres	44. Etat et autres collectivités publiques	54. -	64. Moins-values réalisées nettes	74. Plus-values réalisées nettes	94. Engagements sur instruments financiers à terme de gré à gré
15. -	25. -	35. Contrats financiers	45. Actionnaires ou porteurs de parts	55. -	65. Plus et moins-values latentes en début d'exercice	75. Plus et moins-values latentes de l'exercice	95. Contrats d'échanges
16. Passifs de financements	26. -	36. Dépôts et autres actifs financiers éligibles	46. Débiteurs et créiteurs divers	56. -	66. -	76. -	96. Autres engagements
17. -	27. Différences d'estimation sur immobilisations	37. Autres actifs éligibles	47. Comptes transitoires et d'attente	57. Différences d'estimation sur comptes financiers	67. Régularisations des charges	77. Régularisations de l'exercice en cours	97. -
18. -	28. Amortissements des immobilisations	38. Différences d'estimation	48. Comptes d'ajustement	58. -	68. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	78. -	98. -
19. Régularisations	29. Dépréciations des comptes d'immobilisations	39. Emprunts et opérations de cession sur IFT	49. Dépréciations des comptes de tiers	59. Dépréciations des comptes financiers	69. IS	79. Acomptes sur dividendes versés aux porteurs	99. -

Article 511-3 Règles d'établissement du plan de comptes

L'OPC à capital variable établit un plan de comptes sur le modèle du plan de comptes figurant à l'article 511-4.

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 des regroupements de comptes.

Le plan de comptes est suffisamment détaillé pour permettre l'enregistrement des opérations conformément aux normes comptables.

Lorsque les comptes prévus par les normes comptables ne suffisent pas à l'OPC à capital variable pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.

Inversement, si les comptes prévus à l'article 511-4 sont trop détaillés par rapport aux besoins de l'entité, il peut regrouper les comptes dans un compte global de même niveau ou de niveau plus contracté.

Article 511-4 Fonctionnement des comptes

Appel progressif du capital

La totalité du capital souscrit est enregistrée dans le compte de capital. La partie non appelée du capital est enregistrée au débit du compte 1019.

Répartitions d'actifs

Les répartitions d'actifs sont enregistrées au débit du compte 109.

Boni de liquidation

S'il existe un intéressement au boni de liquidation, celui-ci est enregistré dans les comptes suivants :

104 - « Provision pour boni de liquidation (pour la totalité de la provision) en contrepartie des comptes » ;

466 - « Boni de liquidation (boni acquis définitivement) » ou ;

487 - « Boni de liquidation à régulariser (boni acquis in fine) ».

Dispositions particulières de détermination du capital des FCPE et SICAV AS : souscriptions et rachats

Les émissions peuvent être détaillées par nature de souscription (notamment participation ou compléments de participation², plan d'épargne, transferts, ...) dans des sous-comptes du compte 1021 « Emissions ».

De même, les rachats peuvent être détaillés par nature de rachat (notamment rachat par le salarié, transferts,...) dans des sous-comptes du compte 1022 « Rachats ».

Les commissions de souscription sont soit à la charge des salariés, soit à la charge des entreprises. Elles sont comptabilisées dans des sous-comptes du compte 1031 « Commissions de souscription », de façon distincte.

Clôture des comptes

Les comptes 12 « Résultat de l'exercice » enregistrent pour solde en attente d'affectation le revenu net de l'exercice (compte 120), les plus ou moins-values réalisées nettes (compte 121) et les plus ou moins-values latentes nettes (compte 122).

Les sommes mises en distribution sont soldées par un compte financier.

² Notamment, les intérêts de retard dus par l'entreprise au FCPE et versés dans le fonds (respectivement à la SICAV AS) ne constituent pas des revenus pour le fonds et donnent lieu à création de parts.

Les sommes reportées sont virées au compte aux comptes 111 « report à nouveau du revenu net », 112 « plus ou moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées » et 114 « plus et moins-values latentes nettes antérieures non distribuées ».

Les sommes capitalisées sont portées au compte 101 « Capital en début d'exercice ».

Les autres comptes de la classe 1, en dehors des comptes relatifs aux passifs de financement concernant l'exercice, sont virés au compte 101 « Capital en début d'exercice ».

Article 511-5 Modèle de plan de comptes

Le plan de comptes se décline de la manière suivante :

Classe 1 - Comptes de capitaux propres

10 - Capital

- 101 - Capital en en début d'exercice
 - 1019 - Fonds de capital investissement - Capital souscrit non appelé
- 102 - Emissions et rachats
 - 1021 - Emissions
 - 1022 - Rachats
- 103 - Commissions
 - 1031 - Commissions de souscription
 - 1032 - Commissions de rachat
 - 1039 - Rétrocessions
 - 10391 - Rétrocessions sur les commissions de souscription
 - 10392 - Rétrocessions sur les commissions de rachat
- 104 - Provision pour boni de liquidation (fonds de capital investissement)
- 105 - Différence d'estimation
 - 1051 - Passifs de financement non encore libérés
- 108 - Provisions
- 109 - Répartition d'actifs (fonds de capital investissement)
 - 1091 - Répartition d'apports
 - 1092 - Répartition de plus et moins-values nettes

11 - Report à nouveau et revenus antérieurs non distribués

- 111 - Report du revenu net
- 112 - Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées
- 114 - Plus et moins-values latentes nettes antérieures non distribuées

12 - Résultat de l'exercice en attente d'affectation

- 120 - Revenu net de l'exercice en instance d'affectation
 - 1209 - Acomptes sur revenu net de l'exercice clos
- 121 - Plus et moins-values réalisées nettes de l'exercice en instance d'affectation
 - 1219 - Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes de l'exercice clos
- 122 - Plus et moins-values latentes nettes de l'exercice en instance d'affectation
 - 1229 - Acomptes sur plus et moins-values latentes nettes de l'exercice clos

13 - Frais de constitution, de fusion, d'apport

16 - Passifs de financement

- 161 - Emprunts obligataires
- 162 - Titres de créance émis
- 168 - Intérêts courus sur passifs de financement
- 169 - Différences d'estimation sur passifs de financement

19 - Régularisations

- 191 - Régularisation du report à nouveau sur revenu net
- 192 - Régularisation des plus et moins-values réalisées antérieures non distribuées
- 193 - Régularisation des plus et moins-values latentes antérieures non distribuées
- 196 - Régularisation du revenu net de l'exercice clos (en instance de distribution)
- 197 - Régularisation des plus et moins-values réalisées nettes de l'exercice clos (en instance de distribution)
- 198 - Régularisation des plus et moins-values latentes nettes de l'exercice clos (en instance de distribution)

Classe 2 - Comptes d'immobilisations

21 - Immobilisations corporelles

- 213 - Constructions
- 218 - Autres immobilisations corporelles

27 - différence d'estimation sur immobilisations

28 - Amortissements des immobilisations

29 - Dépréciations des comptes d'immobilisations

Classe 3 – Actifs et passifs éligibles

30 – Actions et valeurs assimilées

- 301 - Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé
 - 3015 - Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé - Actions de l'entreprise et des entreprises liées
- 3016 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé
- 302 - Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé
 - 3025 - Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé - Actions de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3026 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé

31 - Obligations

- 311 - Obligations convertibles en actions négociées sur un marché règlementé
 - 3115 - Obligations convertibles en actions négociées sur un marché règlementé ou assimilé - Obligations de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3116 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Obligations convertibles négociées sur un marché règlementé ou assimilé

- 312 - Obligations convertibles en actions non négociées sur un marché réglementé
 - 3125 - Obligations convertibles en actions non négociées sur un marché réglementé - Obligations de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3126 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement – Obligations convertibles en actions non négociées sur un marché réglementé ou assimilé
- 313 - Autres obligations et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé
 - 3135 - Autres Obligations et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé - Obligations de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3136 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Autres obligations et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé
- 314 - Autres obligations et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé
 - 3145 - Autres Obligations et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé - Obligations de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3146 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement – Autres obligations et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé
- 318 - Intérêts courus

32 - Titres de créances

- 321 - Négociés sur un marché réglementé ou assimilé
 - 3211 - Titres de créances négociables
 - 3212 - Autres titres de créances
 - 3215 - Titres de créances négociés sur un marché réglementé ou assimilé - Titres de créances de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3216 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Titres de créances négociés sur un marché réglementé ou assimilé
- 322 - Non négociés sur un marché réglementé
 - 3225 - Titres de créances non négociés sur un marché réglementé - Titres de créances de l'entreprise et des entreprises liées
 - 3226 - Fonds de capital investissement - Instruments financiers de capital investissement - Titres de créances non négociés sur un marché réglementé ou assimilé
- 328 - Intérêts courus

33 - Parts d'OPC et fonds d'investissements

- 331 - OPCVM et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne
- 332 - FIA et équivalents d'autres Etats membres de l'Union européenne
- 333 - Autres OPC et fonds d'investissements

34 - Opérations temporaires sur titres financiers

- 341 - Créances représentatives des titres financiers reçus en pension ou assimilés
 - 3412 - Appels de marge sur titres reçus
- 342 - Créances représentatives de titres financiers prêtés
- 343 - Titres financiers empruntés

- 3439 - Dettes représentatives de titres financiers empruntés
- 344 - Titres financiers donnés en pension
 - 3449 - Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension
- 345 - Autres opérations temporaires sur titres
 - 3452 - Appels de marge sur autres opérations sur titres
 - 3459 - Dettes représentatives d'autres opérations temporaires sur titres
- 346 - Titres donnés en garantie
- 347 - Titres reçus en garantie
 - 3479 - dette représentative de titres reçus en garantie
- 348 - Intérêts courus

35 - Contrats financiers

- 351 - Appels de marges
- 352 - Primes sur options
 - 3521 - Opérations sur marché réglementé ou assimilé
 - 3522 - Autres opérations
- 353 - Primes ou soultes sur autres contrats financiers
- 358 - Intérêts courus

36 - Dépôts et autres actifs financiers éligibles

- 361 - Dépôts
- 362 - Autres actifs financiers éligibles
- 365 - Prêts
- 366 - Fonds de capital investissement- Instruments financiers de capital investissement - Avances en compte-courant
- 368 - Intérêts courus

37 - Différences d'estimation

- 370 - sur actions
- 371 - sur obligations
- 372 - sur titres de créances
- 373 - sur parts d'OPC
- 374 - sur opérations temporaires sur titres financiers
- 375 - sur instruments financiers à terme
 - 3751 - sur opérations de change à terme
 - 3752 - sur autres instruments financiers à terme
- 376 - sur dépôts et autres actifs éligibles
- 378 - sur titres cédés

38 - Autres actifs éligibles

39 - Emprunts et opérations de cession sur instruments financiers

- 390 - Emprunts
- 391 - Titres financiers reçus en pension cédés
- 392 - Titres financiers empruntés cédés
- 393 - Titres financiers acquis à réméré cédés
- 394 - Instruments financiers vendus à découvert

398 - Intérêts courus

Classe 4 - Comptes de tiers

40 - Dettes et comptes rattachés

402 - Souscriptions à payer

403 - Achats à règlement différé

404 - Fonds de capital investissement - Dettes sur acquisition d'instruments financiers de capital investissement

406 - Dépôts de garantie

4061 - Prêts de titres

41 - Créances et comptes rattachés

412 - Souscriptions à titre réductible

413 - Coupons à recevoir

414 - Ventes à règlement différé

415 - Obligations amorties

416 - Dépôts de garantie

4161 - Emprunt de titres

4162 - Marché à terme ferme

4163 - Marché à terme conditionnel

42 - Personnel et comptes rattachés

43 - Sécurité sociale et autres organismes sociaux

44 - Etat et autres collectivités publiques

441 - Etat crédits d'impôt à récupérer

442 - Etat - Impôts et taxes recouvrables sur des tiers

447 - Autres impôts, taxes et versements assimilés

45 - Actionnaires ou porteurs de parts

46 - Débiteurs et créiteurs divers

462 - FCPE et SICAV AS - Frais de gestion pris en charge par l'entreprise

466 - Fonds de capital investissement - Boni de liquidation acquis

47 - Comptes transitoires et d'attente

48 - Comptes d'ajustement

486 - Charges constatées d'avance

487 - Fonds de capital investissement- Boni de liquidation à régulariser

488 - Comptes de répartition périodique des frais

49 - Dépréciations des comptes de tiers

Classe 5 - Comptes financiers

51 - Banques, organismes et établissements financiers

511 - Comptes à vue (liquidités et concours bancaires courants)

518 - Intérêts courus

57 - Différences d'estimation sur comptes financiers (change)

59 - Dépréciations des comptes financiers

Classe 6 - Comptes de charges

60 - Charges sur opérations financières

- 602 - Charges sur opérations financières
- 603 - Charges sur instruments financiers à terme
 - 6031 - sur opérations d'échange de taux
 - 6032 - sur autres contrats financiers
- 604 - Charges sur opérations temporaires sur titres
 - 6041 - sur titres financiers donnés en pension livrée
 - 6042 - sur dépôts sur titres financiers prêtés
 - 6043 - sur dettes représentatives des titres financiers empruntés
 - 6044 - sur titres financiers vendus à réméré
- 605 - Charges sur emprunts
- 606 - Autres charges sur actifs et passifs éligibles
- 608 - Autres charges financières

61 - Frais et charges

- 611 - Frais de gestion de la société de gestion
- 612 - Fonds de capital investissement - Frais d'audit et d'études des fonds de capital investissement
- 613 - Impôts, taxes et versements assimilés
- 614 - Charges de personnel
- 615 - Autres charges de gestion courante
 - 6156 - fonds de capital investissement- Primes d'assurance
- 616 - Autres charges
- 617 - Dotations aux frais budgétés
- 619 - Rétrocessions de frais de gestion

62 – Autres charges

- 624 - Charges sur autres actifs éligibles

64 - Moins-values réalisées nettes

- 644 - Moins-values réalisées
 - 6440 - sur actions
 - 6441 - sur obligations
 - 64412 sur obligations convertibles en actions
 - 64415 sur autres obligations
 - 6442 - sur titres de créances
 - 6443 - sur parts d'OPC
 - 6444 - sur opérations temporaires de titres financiers
 - 6445 - sur instruments financiers à terme (y compris change à terme)
 - 6446 - sur dépôts et autres instruments financiers

- 64461 – sur dépôts et autres instruments financiers
- 64462 – sur autres actifs éligibles
- 6447 - sur comptes financiers
- 6448 - sur instruments financiers vendus à découvert
- 6449 - sur les passifs de financement émis par l'OFS
- 645 - Frais de transaction et autres frais
 - 6451 - Frais de transactions externes et frais de cession
 - 64511 - Frais de transactions externes
 - 64512 - Frais de cession
 - 6452 - Frais de recherche
 - 6456 - Quote-part des plus-values réalisées restituées aux assureurs
 - 6459 - Remboursement des frais de transaction
- 646 - Différences de change sur comptes financiers

65 - Plus et moins-values latentes en début d'exercice

- 651 - Solde d'ouverture plus et moins-values latentes nettes (y compris écarts de change sur les actifs éligibles)
- 656 – Solde d'ouverture des plus et moins-values latentes sur comptes financiers en devises

68 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

69 - Impôts sur les bénéfiques et assimilés

- 695 - Impôts sur les bénéfiques

Classe 7 - Comptes de produits

70 - Produits sur instruments financiers

- 700 - Produits sur actions
- 701 - Produits sur obligations
 - 7011 - sur des obligations convertibles en actions
 - 7012 - sur des obligations autres
- 702 - Produits sur titres de créance
 - 7021 - sur titres de créances négociables
 - 7022 - sur autres titres de créances négociés sur un marché réglementé
 - 7023 - sur titres de créances non négociés sur un marché réglementé
- 703 - Produits sur parts d'OPC
- 704 - Produits sur instruments financiers à terme
 - 7041 - sur opérations d'échange de taux
 - 7042 - sur autres contrats financiers
- 705 - Produits sur opérations temporaires sur titres financiers
 - 7051 - sur créances représentatives des titres financiers reçus en pension
 - 7052 - sur créances représentatives des titres financiers prêtés
 - 7053 - sur dépôts sur titres financiers empruntés
 - 7054 - sur titres financiers acquis à réméré
- 706 - Produits sur prêts et créances
- 707 - Autres produits sur actifs et passifs éligibles

- 7071 - sur dépôts
- 7076 - Fonds de capital investissement - sur avances en compte-courant
- 7077 - sur autres instruments financiers
- 708 - Autres produits financiers
 - 7081 - Intérêts sur liquidités
 - 7082 - Intérêts sur deposit
 - 7083 - Autres

71 - Rétrocessions de charges

- 715 - Frais de gestion pris en charge par l'entreprise

72 - Autres produits

- 721 - Produits sur versements en garantie de capital ou de performance
- 722 - Jetons de présence
- 724 - Produits sur autres actifs éligibles

74 - Plus-values réalisées nettes

- 744 - Plus-values réalisées nettes
 - 7440 - sur actions
 - 7441 - sur obligations
 - 74412 - sur obligations convertibles en actions
 - 74415 - sur autres obligations
 - 7442 - sur titres de créances
 - 7443 - sur parts d'OPC
 - 7444 - sur opérations temporaires de titres financiers
 - 7445 – sur instruments financiers à terme (y compris change à terme)
 - 7446 - sur dépôts et autres instruments financiers
 - 74461 - sur dépôts et autres instruments financiers
 - 74462 - sur autres actifs éligibles
 - 7447 - sur comptes financiers
 - 7448 - sur instruments financiers vendus à découvert
- 746 - Différences de change réalisées sur comptes financiers
- 747 - Autres éléments des plus-values réalisées
 - 7471 - Indemnités d'assurances perçues
 - 7479 - Versements reçus en garantie de performance

75 – Plus ou moins-values latentes nettes en fin d'exercice

- 755 – Plus ou moins-values latentes nettes
 - 7550 - sur actions
 - 7551 - sur obligations
 - 75512 - sur obligations convertibles en actions
 - 75515 - sur autres obligations
 - 7552 - sur titres de créances
 - 7553 - sur parts d'OPC
 - 7554 - sur opérations temporaires de titres financiers
 - 7555 - sur instruments financiers à terme (y compris change à terme)

- 7556 - sur dépôts et autres instruments financiers
 - 75561 - sur dépôts et autres instruments financiers
 - 75562 - sur autres actifs éligibles
- 7557 - sur comptes financiers
- 7558 - sur instruments financiers vendus à découvert
- 7559 - Variation des différences d'estimation sur les passifs de financement émis par l'OFS
- 756 - Ecart de change sur les comptes financiers en devises
- 757 - Versements à recevoir en garantie de performance
- 758 - Versements à recevoir en coupons courus latents
- 759 - Quote-part des plus-values latentes à restituer aux assureurs

77 - Régularisations de l'exercice en cours

- 771 - Régularisation des revenus nets de l'exercice en cours
- 774 - Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice en cours
- 775 - Régularisation des plus ou moins-values latentes nettes de l'exercice en cours

79 - Acomptes sur dividendes versés aux porteurs

- 791 - sur revenus nets
- 794 - sur plus et moins-values réalisées nettes
- 795 - sur plus et moins-values latentes nettes

Classe 9 - Engagements hors bilan

Le cas échéant les engagements hors bilan sont comptabilisés. Des sous-comptes peuvent être créés pour chaque nature d'instrument financier à terme, ces sous-comptes étant eux-mêmes subdivisés, le cas échéant, par sens de l'opération : achat ou vente

90 - Engagements sur obligations, actions et valeurs assimilées

91 - Devises à livrer et devises à recevoir sur opérations de change à terme

- 9101 - ventes à terme de devises
- 9102 - fonds à livrer sur achats à terme de devises
- 9111 - achats à terme de devises
- 9112 - fonds à recevoir sur ventes à terme de devises

92 - Engagements sur IFT fermes sur marchés réglementés et assimilés

94 - Engagements sur instruments financiers à terme de gré à gré

95 - Contrats d'échanges

96 - Autres engagements

TOME 2 - Organismes de placement collectif immobilier (règlement ANC n° 2021-09)

IR1 – Eléments de contexte

Le présent tome présente le règlement ANC n° 2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

IR3 – Modalités de 1^{ère} application

Conformément à son article 2, le règlement ANC n° 2021-09 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2023. Il abroge et remplace à cette même date les règlements suivants (cf. son article 1) :

- le règlement ANC n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux des organismes de placement collectif immobilier ;
- le règlement ANC n° 2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables des organismes de placement collectif immobilier.

Il s'applique de manière prospective aux transactions survenant après la date de première application (cf. son article 3).

Pour le premier exercice d'application, une présentation pro forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice N-1. Les états financiers N-1 sont intégrés dans l'annexe et une information sur la nature des changements entre les deux présentations est mentionnée dans l'annexe.

IR 4 : Exemple- Application prospective - Traitement d'un immeuble antérieurement valorisé « frais inclus » à la date d'acquisition

L'application prospective du règlement ANC N° 2021-09 signifie qu'il n'y a pas de modification du prix de revient des immeubles déjà en portefeuille à la date de mise en application.

Exemple d'un immeuble acquis antérieurement et valorisé selon la méthode « frais inclus » :

- *Acquisition d'un immeuble avant la mise en application du nouveau texte pour 1 000 000 € brut, avec des frais de transaction de 50 000 €.*
- *La valeur d'acquisition de l'immeuble figure dans l'inventaire pour 1 050 000 € et n'est pas modifiée lors de la mise en application du nouveau plan comptable.*

Après la mise en application du plan comptable, l'immeuble est cédé pour 1 400 000 €, avec 4 000 € de frais de cession. Cette transaction est comptabilisée frais exclus mais comptablement les frais de cession sont enregistrés dans le même compte que la plus-value réalisée. En conséquence la cession est comptabilisée comme suit :

- *Plus-value réalisée : 1 400 000 € - 1 050 000 €, soit 350 000 € ;*
- *Frais de cession : - 4 000 €.*

Les deux montants sont enregistrés dans le compte 761

Titre I - Champ d'application, définitions, principes

Chapitre 1 - Champ d'application

Article 111-1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI) qui sont régis par les articles L214-33 et suivants du Code monétaire et financier et L214-148 et suivants pour les fonds professionnels. Ils peuvent prendre la forme :

- soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV),

- soit de fonds de placement immobilier (FPI).

IR2 – Champ d'application

La SPPICAV peut prendre la forme d'une SA ou d'une SAS, conformément à l'article L214-62 du code monétaire et financier. Les règles spécifiques aux SPPICAV sont prévues aux articles L214-62 à L214-70 du code monétaire et financier.

Celles relatives aux FPI relèvent des articles L214-71 à L214-84 du même code.

Chapitre 2 - Définitions

Code monétaire et financier

Article L. 214-36

I. – Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier est exclusivement constitué :

1° Des immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens et énumérés par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'alinéa précédent et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens ;

2° Des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 et qui satisfont aux conditions suivantes :

a) Les associés répondent du passif au-delà de leurs apports sauf dans les cas où, en application de l'article L. 214-89 ou d'une disposition équivalente de droit étranger, ils ne sont tenus du passif que dans la limite de leurs apports ;

b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions du présent 2° ;

c) Les autres actifs sont des avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées aux 2° et 3°, des créances résultant de leur activité principale, des liquidités mentionnées au 9° ou des instruments financiers à caractère liquide mentionnés au 8° ;

d) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ;

3° Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

a) La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;

b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du présent 3° ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 2° ou au présent 3° ;

c) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ;

4° Des actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions ;

5° Des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organismes de placement collectif immobilier professionnel et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme ;

6° Des titres financiers mentionnés au II de l'article L. 211-1 et à l'article L. 211-41 admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ainsi que des instruments financiers à terme dans les conditions fixées à l'article L. 214-38 ;

7° Des parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières relevant de la section 1 du présent chapitre ou de FIA relevant de l'article L. 214-24-24 ou autorisés à la commercialisation en France ; 8° Des dépôts et des instruments financiers liquides définis par décret en Conseil d'Etat ;

9° Des liquidités définies par décret en Conseil d'Etat ;

10° Des avances en compte courant consenties en application de l'article L. 214-42.

Un décret en Conseil d'Etat définit les règles de dispersion et de plafonnement des risques, notamment en matière de construction, applicables à l'organisme de placement collectif immobilier.

II. – Un organisme de placement collectif immobilier et les sociétés mentionnées au 2° du I ne peuvent détenir d'actions, parts, droits financiers ou droits de vote dans une entité, quelle que soit sa forme, dont les associés ou membres répondent indéfiniment et solidairement des dettes de l'entité.

Article R.214-81 du code monétaire et financier

Les immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 éligibles à l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier sont :

1° Les immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;

2° Les immeubles que l'organisme fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location par lui-même ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Article 112-1 Actifs et passifs éligibles

Les actifs et passifs des OPCIs dits éligibles sont de nature immobilière et financière et sont définis aux articles L214-36 et suivants 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.

Les termes « actifs à caractère immobilier » utilisés dans le présent règlement visent :

- les immeubles construits ou acquis par l'OPCI ainsi que les biens mobiliers suivants : les meubles meublants, les biens d'équipement ou les biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ainsi que les droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des

- contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location (1° du I de l'article L 214-36 du code monétaire et financier) ;
- 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 2° à 5° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier) ;
 - les autres actifs liés (avances en compte courant, dépôts et cautionnement versés).

Chapitre 3 - Principes généraux

Article 113-1 Principes comptables

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) appliquent les dispositions du règlement ANC n° 2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable.

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

Les variations de différences d'estimations sont comptabilisées en compte 105, par dérogation aux dispositions prévues par le règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable.

Article 113-2 Valorisation des actifs et passifs à la valeur actuelle

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

- les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé sont valorisés à la valeur actuelle, telle que définie dans le présent règlement ;
- les actifs à caractère immobilier négociés sur un marché réglementé, les dépôts, les emprunts et les autres instruments financiers sont valorisés selon les dispositions du règlement ANC n° 2020-07 précité.

IR3- Cas particulier des foncières cotées

Les actifs à caractère immobilier négociés sur un marché réglementé correspondent aux titres d'une foncière cotée et sont valorisés selon les dispositions du règlement relatif aux comptes annuels des OPCCV.

Article 113-3 Régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes

Un mécanisme correcteur, enregistré dans les comptes « Régularisation des résultats nets », « Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes » neutralise l'incidence des souscriptions et des rachats sur le montant unitaire. Ce mécanisme de régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes permet à chaque porteur de percevoir un même montant unitaire sur ces distributions, quelle que soit sa date de souscription.

IR4 - Exemple de modalités de fonctionnement des comptes de régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes

- *Situation de l'OPCI avant souscription : Actif net (AN) de 1 000 K€ correspondant à 10 000 parts de 100 € de valeur liquidative (VL) chacune ;*
- *La VL se décompose comme suit :*
 - *Capital : 90€*
 - *Résultat net : 5 €*
 - *Plus ou moins-values réalisées (PV/MV) : 5€*
- *Souscription de 100 parts à 100€ soit un montant de 10 000 €. L'écriture de souscription se décompose comme suit :*
 - *Capital : émissions : 9 000 €*
 - *Régularisation du résultat net : 500 €*
 - *Régularisation des PV/MV réalisées : 500 €*

- *Après souscription l'actif net reste égal à 1 010 K€, correspondant à 10 100 parts de 100 € de VL, et la décomposition de la VL unitaire ne change pas.*

IR 5 - Fonctionnement des comptes de régularisation

Les comptes de régularisations sont ventilés et enregistrés en fonction de la nature des sommes distribuables et de l'exercice de provenance, afin que chaque porteur reçoive, le cas échéant, le même montant unitaire distribuable :

- *les comptes de régularisation de résultats nets de l'exercice et des plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice sont enregistrés en classe 7 : 772 « régularisation du résultat net » et 776 « régularisation du résultat sur cession d'actifs » ;*
- *les comptes de régularisation de l'exercice clos, du report à nouveau et des plus-values réalisées nettes non distribuées des exercices antérieurs sont enregistrés distinctement, selon leur nature, en comptes 19 ;*
- *les acomptes, enregistrés en moins des capitaux propres, voient leur régularisations enregistrées au compte 198 « régularisation des acomptes versés ».*

Titre II - Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs des OPCI

Chapitre 1 - Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles

Section 1 - Comptabilisation et évaluation des immeubles, terrains et droits réels

Sous-section 1 - A l'acquisition

Article 211-1 Date de comptabilisation

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.

Article 211-2 Valorisation d'une acquisition

Le coût d'acquisition des immeubles, terrains et droits réels est égal au prix d'achat pour l'enregistrement à l'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, telle que définie dans un document d'équité actuarielle.

Article 211-3 Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif. Le cas échéant la TVA non récupérable sur acquisition est incluse dans les frais d'acquisition.

Ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

IR1 - Commentaires contextuels

Conformément à l'article L214-34 du code monétaire et financier, les OPCI peuvent à titre accessoire acquérir, directement ou indirectement, des meubles meublants, des biens d'équipement ou des biens meubles affectés à l'actif immobilier et nécessaires au bon fonctionnement et à l'usage des actifs immobiliers.

Sur le plan juridique, ces biens mobiliers sont donc considérés comme des biens accessoires à l'actif immobilier.

Eu égard à la faible valeur de ces meubles meublants, de ces biens d'équipement ou de ces biens meubles par rapport à la valeur de l'actif immobilier, ils sont en conséquence comptabilisés et évalués comme l'actif immobilier auxquels ils se rattachent.

Lors de leur remplacement, ces biens sont évalués comme les coûts de remplacement et dépenses ultérieures, tels que définis dans le présent règlement (soit en charges soit à l'actif).

Article 211-4 Comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail

À l'acquisition les droits nés de contrats de crédit-bail doivent être comptabilisés à l'actif pour la valeur du contrat de crédit-bail.

À la levée de l'option, l'actif immobilier est comptabilisé pour le prix de la levée de l'option qui vient s'ajouter le cas échéant au coût initial du droit, selon les modalités du présent règlement.

Article 211-5 Biens acquis *via* un contrat de rente viagère

Le coût d'acquisition des actifs immobiliers acquis moyennant paiement de rentes viagères est comptabilisé selon les modalités du présent règlement. La contrepartie est portée au passif pour la même valeur.

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 versés au crédirentier.

Sous-section 2 - En cours de détention

Article 211-6 Valorisation des immeubles, terrains et droits réels

L'OPCI valorise les immeubles, y compris les biens mobiliers, les terrains et les droits réels, 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 leur valeur actuelle de façon fiable, les immeubles en cours de construction 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 (frais d'intermédiation, commission de mouvement perçue par le dépositaire, rémunération des intermédiaires et des conseils, frais et commissions perçus le cas échéant par la société de gestion, impôts et taxes).

Article 211-7 Comptabilisation et évaluation de biens acquis moyennant paiement de rentes viagères

Postérieurement à la date d'entrée dans le patrimoine du bien acquis moyennant paiement de rentes viagères, l'immeuble est valorisé à la valeur actuelle.

Le paiement des rentes viagères s'impute sur le passif constaté à l'origine, venant ainsi apurer la dette initiale.

Si pendant la durée du contrat, des événements viennent modifier les éléments constitutifs du contrat, la ré-estimation de la dette est comptabilisée en différences d'estimation. C'est notamment le cas :

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

Article 211-8 Comptabilisation et évaluation des droits nés de contrats de crédit-bail

En cours de contrat, les plus ou moins-values latentes issues de l'évaluation des droits nés de contrats de crédit-bail, sont inscrites en capital, en différences d'estimation.

L'évaluation des droits nés de contrats de crédit-bail est calculée par différence entre la valeur actuelle de l'actif immobilier 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 établie par un expert indépendant est faite hors droits applicables au contrat, conformément aux dispositions du Code monétaire et financier (articles L214-149 et 55 selon que le fonds est professionnel ou non).

A la levée de l'option, le prix de la levée d'option est comptabilisé dans le coût de l'immeuble pour son montant frais exclus.

IR3 - Cas particulier d'une valeur négative du droit de crédit-preneur

Si la valeur actuelle du droit de crédit-preneur devient négative, l'OPCI comptabilise une provision pour risques et charges sur actifs (compte 29) en contrepartie d'un compte de capital (compte 105 – Différence d'estimation).

Article 211-9 Différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels

Les différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels 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.

IR3 - Précisions sur les écarts relevant d'une différence d'estimation

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.

Article 211-10 Comptabilisation des loyers

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

Article 211-11 Comptabilisation des 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.

Article 211-12 Comptabilisation des 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. À 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.

Article 211-13 Comptabilisation des garanties locatives des biens

Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement et lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant l'OPCI et le promoteur immobilier, les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit, sur la période de garantie, à condition que ces montants correspondent à la valeur locative de marché du bien immobilier.

Il en est de même des indemnités locatives forfaitaires perçues du vendeur lors de l'acquisition d'un immeuble, permettant de garantir des revenus jusqu'à la prise effective d'un bail, à condition que ces montants correspondent à une valeur locative de marché et que le prix d'acquisition de l'immeuble soit représentatif d'un prix de marché.

Pour les biens acquis avec ce type de garantie ou d'indemnité locative, 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 la fraction des loyers garantis excédant la valeur locative de marché du bien immobilier.

Sous-section 3 - A la cession

Article 211-14 Plus et moins-values de cession

Lors d'une cession d'actif, la plus ou moins-value de cession est calculée par différence entre le prix de cession, tel qu'il ressort de l'acte de cession et la valeur comptable de l'actif cédé.

La plus ou moins-value de cession est enregistrée nette des frais encourus tant à l'acquisition qu'à la cession.

Article 211-15 Frais de cession

Lors d'une cession d'actif, les coûts directement attribuables à cette cession sont imputés avec la plus ou moins-value réalisée et donc portés en diminution du prix de cession.

Par ailleurs les frais d'acquisition enregistrés initialement en capital doivent être annulés en contrepartie du résultat de cession.

Article 211-16 Valeur comptable des immeubles, terrains et droits réels cédés

En cas de cession partielle d'un immeuble, d'un terrain ou d'un droit réel, à défaut de valorisation préalablement existante dans l'acte d'acquisition, ou établie par un expert externe en évaluation, la valeur comptable de la fraction vendue est déterminée au prorata de la valeur globale du bien.

IR4 - Exemple de valorisation d'une cession :

- *Bien acquis pour un montant global de 1 000 000 €.*
- *Juste valeur (JV) globale à la date de la cession : 1 500 000 €*
- *Prix de cession hors frais de la partie cédée : 300 000 € soit 20% de de la juste valeur du bien.*
- *Valeur comptable de la partie cédée : 1 000 000 € x 20% = 200 000 €.*

Section 2 - Comptabilisation et évaluation des parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers

Sous-section 1 - A l'acquisition

Article 212-1 Date d'acquisition

Les parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers sont enregistrées à la date de transfert de propriété.

Article 212-2 Valorisation d'acquisition de titres

Le coût d'acquisition des titres est égal au prix d'achat au moment de leur entrée dans le patrimoine.

Article 212-3 Frais d'acquisition de titres

Les frais d'acquisition de titres sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif.

Lors de la cession ces frais sont annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession.

Sous-section 2 - En cours de détention

Article 212-4 Valorisation des titres détenus

L'OPCI valorise à la valeur actuelle les parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé, et dont l'actif est principalement constitué d'actifs immobiliers (biens ou droits immobiliers).

La valeur actuelle des titres des entités visées à l'article L 214-51 du code monétaire et financier détenues par un Fonds de placement immobilier (FPI) n'intègre pas leurs produits nets de charges et plus-values nettes de frais qui sont constatés directement dans le résultat du FPI.

IR3 - Cas particulier de la valorisation des titres détenus par un fonds de placement immobilier
Conformément à l'article L214-51 du code monétaire et financier, les produits nets de charges et les plus-values réalisées par une société de personnes, un fonds de placement immobilier (FPI) ou un organisme de droit étranger sont enregistrés en compte de résultat par le FPI à concurrence de ses droits directs ou indirects dans ces entités.

Article 212-5 Comptabilisation des provisions des risques filiales

Lorsque l'OPCI est engagé à couvrir les pertes des entités qu'il détient, et que la valeur de l'entité est négative, l'OPCI est amené à comptabiliser une provision pour risque sur cette entité. Dans ce cas, la comptabilisation s'effectue comme suit :

- la valeur de titres détenus est mise à zéro,
- les comptes courants sur l'entité sont totalement dépréciés,
- une provision pour risque filiale est comptabilisée pour le solde de la valorisation négative.

Lorsque l'OPCI doit comptabiliser une provision (compte 295 – Provision sur filiales et participations) au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est comptabilisée par un compte de capital (compte 105 – Différence d'estimation).

IR4 - Exemple de comptabilisation et évaluation d'une provision pour risque d'une filiale d'OPCI
Un OPCI détient une SCI pour une valeur de 100 K€. Il a consenti un compte courant (CC) de 100 K€ à cette SCI.

À la date de valorisation, la juste valeur de l'entité s'établit à -150 K€.

L'impact sur les comptes de l'OPCI est le suivant :

- *valorisation des titres = 0 (soit une différence d'estimation de -100 K€)*
- *valorisation du CC = 0 (soit une différence d'estimation de -100 K€)*
- *provision pour risque = 50 K€ (soit une différence d'estimation de -50 K€).*

Sous-section 3 - A la cession

Article 212-6 Frais de cession de titres détenus

Lors d'une cession de titres, les coûts y afférents sont portés en diminution du prix de cession et impactent donc la plus ou moins-value réalisée.

Les frais liés à l'acquisition de ces titres sont annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession.

Section 3 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs à caractère immobilier

Sous-section 1 - A l'acquisition

Article 213-1 Avances en compte courant dans les filiales ou participations

Les avances en compte courant dans les filiales ou participations sont enregistrées pour leur montant nominal.

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

Article 213-2 Avance preneur relative à des biens pris en crédit-bail

L'avance-preneur relative à des biens pris en crédit-bail est comptabilisée dans les autres actifs à caractère immobilier (au sein des comptes 26). Son classement est présenté dans l'annexe des comptes.

Article 213-3 Dépôts et cautionnements versés au syndic

Les dépôts et cautionnements versés au syndic sont comptabilisés, au compte 265, pour leur montant nominal.

Sous-section 2 - En cours de détention

Article 213-4 Avances en compte courant dans les filiales ou participations

Quelle que soit leur échéance, les avances en compte courant dans les filiales ou participations sont évaluées pour leur montant nominal. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

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.

La révision est comptabilisée en différences d'estimation au compte 276 « Différence d'estimation sur autres actifs immobiliers » par contrepartie du compte 105.

Sous-section 3 - A la cession

Article 213-5 Abandon d'une avance en compte courant dans une filiale ou participation

Lorsque l'OPCI abandonne son avance en compte courant dans une filiale ou participation, il la comptabilise en résultat, en moins-value réalisée.

Chapitre 2 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs, des autres passifs et des provisions

Section 1 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs

Article 221-1 Composition des autres actifs

Les autres actifs comprennent les créances locataires, les autres créances, et les dépôts à vue.

Article 221-2 Comptabilisation des créances locataires

Les créances locataires sont enregistrées sur la base des quittancements effectués.

Il n'est pas constaté de créance au titre des avantages consentis aux locataires.

Article 221-3 Dépréciation des créances

Les créances (locataires et autres) font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amoidrissement 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 » de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

Section 2 - Comptabilisation et évaluation des autres passifs

Article 222-1 Composition des autres passifs

Les autres passifs comprennent les dépôts de garanties reçus, les concours bancaires et les autres passifs d'exploitation.

Article 222-2 Comptabilisation de la 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 sont 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.

Section 3 - Comptabilisation et évaluation des provisions

Article 223-1 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges comptabilisées par un OPCI en application des dispositions des articles 322-1 et 322-2 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général sont enregistrées en compte 497 avec une contrepartie en résultat en compte 683.

IR4 - Exemples de provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges peuvent notamment être constatées pour couvrir :

- *des litiges pour les travaux,*
- *des litiges avec des fournisseurs ou des clients...*
- *des montants qui seraient dus dans le cadre de garantie, de passif par exemple, octroyées dans le cadre de la cession d'actifs.*

Article 223-2 Provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers

Par exception aux dispositions de l'article 223-1, les provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers, notamment des provisions sur les sociétés civiles immobilières et participations dans les filiales, provisions sur droits nés de contrat de crédit-bail sont enregistrées dans le compte 29 « passifs liés aux actifs à caractère immobilier » avec une contrepartie en différence d'estimation en compte 105, conformément aux dispositions du présent règlement.

Titre III - Etats financiers à présenter par les OPCI pour les comptes annuels

Chapitre 1 - Contenu des comptes annuels des OPCI

Article 311-1 Composition des comptes annuels

Les comptes annuels, qui comprennent le bilan, le compte de résultat et une annexe, sont présentés à la date de clôture et dans la devise de comptabilité définie dans le règlement de l'OPCI. Ils 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.

IR1 - Contexte : devise utilisée pour la tenue de comptabilité

L'article 214-20 du code monétaire et financier prévoit expressément que, « Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L.123-22 du code de commerce, la comptabilité d'un organisme de placement collectif immobilier peut être tenue en toute unité monétaire selon des modalités fixées par décret. »

Chapitre 2 - Modèles de bilan et compte de résultat des OPCI

Code monétaire et financier

Article L214-51

Le résultat net de l'exercice d'un organisme de placement collectif immobilier est égal à la somme :

1° Des produits relatifs aux actifs immobiliers, y compris les loyers issus de biens meublés, mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable et aux 1°, 2° et 5° du I du même article pour le fonds de placement immobilier, diminués du montant des frais et charges correspondant ;

2° Des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges correspondant ;

3° Des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui ne peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2°.

Les modalités d'affectation des frais et charges des 1° à 3° sont définies par décret.

Pour l'application du présent article, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au 2° du I de l'article L. 214-36 et par un fonds de placement immobilier, un fonds professionnel de placement immobilier ou un organisme de droit étranger, tels que mentionnés à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, sont réputés avoir été réalisés par le fonds de placement immobilier à concurrence de ses droits directs ou indirects dans cette société ou dans ce fonds.

Article L214-62

La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable est une société anonyme ou une société par actions simplifiée à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, autre qu'une société par actions simplifiée instituée par une seule personne et dont les statuts interdisent expressément la pluralité d'associés, soumise aux règles du présent sous-paragraphe.

Le siège social et l'administration centrale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sont situés en France.

Sous réserve de l'article L. 214-45 et dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les actions de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sont émises et rachetées à la demande des actionnaires à la valeur liquidative majorée ou diminuée, selon le cas, des frais et commissions.

Le montant du capital est égal à tout moment à la valeur de l'actif net de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, déduction faite des sommes distribuables définies au I de l'article L. 214-69.

Le capital initial d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ne peut être inférieur à un montant fixé par décret.

Article L214-69

I. – Les sommes distribuables par une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au titre d'un exercice sont constituées par :

1° Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par la société qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation définis par décret ;

2° Les plus-values de cession d'actifs réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation définis par décret.

Article L214-81

I. – Les sommes distribuables par un fonds de placement immobilier au titre d'un exercice sont constituées par :

1° Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par le fonds, qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

2° Les plus-values de cession d'actifs mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L. 214-36 et au 5° du même I tels que définis à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais, majorées des plus-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

3° Les plus-values de cession d'actifs autres que ceux mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L. 214-36 réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, majorées des plus-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret.

Pour l'application du I, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au 2° du I de l'article L. 214-36 et par un fonds de placement immobilier, un fonds professionnel de placement immobilier, ou un organisme de droit étranger, tels que mentionnés à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, sont réputés réalisés par le fonds de placement immobilier à concurrence de ses droits directs ou indirects dans cette société ou dans ce fonds.

Section 1 - Bilan

Article 321-1 Bilan

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.

Le bilan des OPCIs comprend les actifs et passifs éligibles, les capitaux propres et les autres actifs et passifs.

Sous-section 1 - Actif du bilan

Article 321-2 Modèle de bilan actif

Les OPCIs utilisent le modèle de bilan actif suivant :

Bilan au (<i>date de clôture</i>) en (<i>devise de comptabilité</i>) - Actif	Exercice N	Exercice N-1
Actifs à caractère immobilier Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels Contrats de crédit-bail Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa Avances preneurs sur crédit-bail Autres actifs à caractère immobilier (1)		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers Actions et valeurs assimilées Obligations et valeurs assimilées Titres de créances Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA) Dépôts		

Opérations temporaires sur titres Instruments financiers à terme		
Autres actifs		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue		
Total de l'actif		

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

Le cas échéant les lignes à 0 peuvent être supprimées.

Sous-section 2 - Passif du bilan

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

Article 321-3 Capital

Le montant du capital d'un OPCI au sens de l'article L 214-62 du code monétaire et financier est égal à tout moment à la valeur de l'actif net de l'entité, déduction faite des sommes distribuables.

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

- des souscriptions nettes des rachats (hors comptes de régularisation) ;
- des commissions de souscription ou de rachat, acquises à l'OPCI³ ;
- des frais de constitution, fusion ou d'apport ;
- des différences d'estimation ;
- des écarts de change latents sur autres actifs et passifs ;
- des frais liés à l'acquisition des actifs à caractère immobilier, à l'exception des actions de foncière cotée ;
- des résultats antérieurs incorporés au capital ;
- autres éléments de capital (le cas échéant ligne à expliciter dans l'annexe).

IR3 - Précision sur l'appellation des investisseurs

Il est précisé que le terme « porteurs » mentionné dans le présent règlement désigne indifféremment les porteurs de parts de fonds de placement immobilier (FPI) ou les actionnaires ou associés de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Toutefois, le terme adéquat est utilisé lors de l'établissement des comptes annuels.

Article 321-4 Sommes distribuables

Les sommes distribuables, définies respectivement aux articles L214-69 (pour les SPPICAV) et L214-81 (pour les FPI) du code monétaire et financier, sont égales à la somme :

- du report à nouveau des plus-values réalisées nettes, y compris comptes de régularisation ;
- du report à nouveau des résultats nets antérieurs, y compris comptes de régularisation ;
- du résultat net de l'exercice, y compris comptes de régularisation ;
- des plus et moins-values réalisées nettes de l'exercice y compris comptes de régularisation ;
- des acomptes versés au cours de l'exercice, y compris comptes de régularisation.

³ A l'exclusion des commissions de souscription variables comptabilisées en dettes.

Article 321-5 Acomptes versés au titre de l'exercice

Les acomptes versés au titre de l'exercice sont comptabilisés dans un compte de capitaux propres. Ils font l'objet de régularisations conformément au présent règlement.

Article 321-6 Modèle de bilan passif d'un OPCI

Les OPCI utilisent le modèle de bilan passif suivant :

Bilan au (<i>date de clôture</i>) en (<i>devise de comptabilité</i>) - Passif	Exercice N	Exercice N-1
Capitaux propres (= actif net) Capital Report des plus-values nettes réalisées (1) Report des résultats nets antérieurs (1) Résultat de l'exercice (1) Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions pour risques et charges		
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier Dettes sur rentes viagères Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail Provisions sur filiales et participations Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
Instruments financiers Opérations de cessions sur instruments financiers Opérations temporaires sur titres Instruments financiers à terme		
Dettes Emprunts envers les établissements de crédit Autres emprunts et dettes financières Concours bancaires courants Dépôts de garantie reçus Autres dettes d'exploitation		
Total du passif		

(1) Y compris comptes de régularisation

Section 2 - Compte de résultat des OPCI

Article 322-1 Résultat net des OPCI

L'article L214-51 du code monétaire et financier définit le résultat net de l'exercice d'un OPCI comme égal à la somme :

1° des produits relatifs aux actifs immobiliers, y compris les loyers issus de biens meublés, mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable et aux 1°, 2° et 5° du I du même article pour le fonds de placement immobilier, diminués du montant des frais et charges correspondant ;

2° des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges correspondant ;

3° des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui ne peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2°.

IR3 - Modalités de mise en œuvre concernant les fonds de placement immobilier (FPI)

L'article L214-51 du code monétaire et financier précise que, dans les FPI, les produits réalisés par une société mentionnée au 2ème alinéa de l'article L214-36 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 322-2 Modèle de compte de résultat d'un OPCI

Les OPCI utilisent le modèle de compte de résultat suivant :

Compte de résultat au (date de clôture) 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 externes (VI)		
Autres charges (VII)		
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)		
Régularisations sur résultat net (VIII)		
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)		
Plus-values réalisées nettes		
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 IX		
Moins-values réalisées nettes		
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 X		
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)		

Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)		
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)		
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)		

Article 322-3 Résultat de l'activité immobilière

Le résultat de l'activité immobilière 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.

Article 322-4 Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière relatifs aux actifs à caractère immobilier sont constitués ;

- des produits immobiliers sur les immeubles et droits réels détenus en direct (loyers...) ;
- des produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier, hors revenus des sociétés immobilières cotées (SIC) ;
- du produit de la garantie locative sur les actifs à caractère immobilier ;
- des reprises de provisions rattachées à l'activité immobilière ;
- des produits sur autres actifs immobiliers.

IR3 - Précisions sur les produits de l'activité immobilière

Le 1° de l'article L214-51 du code monétaire et financier exclut les revenus des SIIC cotées des produits de l'activité immobilière.

Article 322-5 Charges de l'activité immobilière

Les charges de l'activité immobilière relatives aux actifs à caractère immobilier 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 à caractère immobilier ;
- des redevances de crédit-bail ;
- des frais d'audits et d'études et de recherches engagés directement par l'OPCI et tels que définis par le présent règlement ;
- des dotations aux provisions rattachées à l'activité immobilière
- des charges sur autres actifs immobiliers ;
- des charges d'emprunt liées à des actifs immobiliers ;
- du différentiel d'intérêts des contrats financiers si le lien de couverture avec un emprunt immobilier est clairement établi.

Article 322-6 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 externes à la société de gestion et liés à l'opération sont analysés comme des frais immobiliers et sont comptabilisés dans le résultat de l'activité immobilière.

Art 322-7 Résultat sur opérations financières

Le résultat sur opérations financières 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.

Il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI pour la gestion de ces actifs.

Article 322-8 Produits sur opérations financières

Les produits sur les opérations financières relatifs aux autres actifs et passifs financiers sont constitués :

- des produits sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers y compris les revenus des sociétés immobilières cotées (2° du L214-51 du code monétaire et financier) ;
- des autres produits financiers, comprenant notamment 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.

Article 322-9 Charges sur opérations financières

Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers sont constituées :

- des charges sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
- des autres charges financières (dont notamment les charges d'emprunts qui ne sont pas affectés à des actifs immobiliers).

Article 322-10 Frais de gestion

Les frais de gestion comprennent l'ensemble des dépenses engagées pour le fonctionnement de l'OPCI, 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 par le présent règlement.

Article 322-11 Autres produits et autres charges

Les autres produits et autres charges comprennent les produits et charges qui ne peuvent être rattachés ni à l'activité immobilière ni aux opérations financières.

Article 322-12 Plus et moins-values réalisées nettes

Les plus et moins-values réalisées par les OPCI sont inscrites en plus et moins-values réalisées nettes. Ces plus et moins-values réalisées sont nettes des frais directement liés à l'acquisition et à la cession d'actifs.

Article 322-13 Plus-values réalisées nettes

Les résultats des opérations concourant aux plus-values réalisées nettes proviennent :

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

Article 322-14 Moins-values réalisées nettes

Les résultats des opérations concourant aux moins-values réalisées nettes proviennent :

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

Article 322-15 Frais liés à l'acquisition et à la cession d'actifs

Les frais liés à l'acquisition et à la cession d'un actif immobilier sont constatés en résultat lors de la sortie de l'actif. Ils concourent aux plus et moins-values réalisées nettes.

Les frais d'acquisition et de cession sur dépôts et instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en résultat à la date de la transaction.

Ces frais correspondent aux coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la cession d'un 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.

Chapitre 3 - Présentation de l'annexe des comptes annuels des OPCI

Section 1 - Contenu de l'annexe

Article 331-1 Contenu de l'annexe

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut se substituer à une inscription au bilan ou au compte de résultat.

Section 2 - Informations générales

Article 332-1 Caractéristiques et activité de l'OPCI

Selon les informations du prospectus, la stratégie d'investissement de l'OPCI est rappelée.

Un tableau des éléments caractéristiques de l'OPCI au cours des cinq derniers exercices fait apparaître distinctement :

- 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 résultat de cession (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts ;
- la distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes) pour chacune des catégories de parts ;
- la capitalisation unitaire pour chacune des catégories de parts.

Article 332-2 Règles et méthodes comptables

Outre les mentions relatives aux règles et méthodes comptables prévues par le règlement ANC n° 2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, l'annexe comporte les informations relatives aux règles et méthodes comptables spécifiques aux OPCI en raison de leurs actifs immobiliers, dès lors qu'elles sont significatives.

Les modalités d'application des méthodes comptables sont détaillées dans l'annexe et, si nécessaire, justifiées. Sont notamment concernés :

- le mode de valorisation des actifs à caractère immobilier, qui distingue 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 ainsi que les comptes courants. À 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 ;
- les modalités d'enregistrement des frais d'acquisition en frais exclus, détaillées par nature d'actifs ;
- le mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs ;
- 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 et charges ;
- la méthode d'évaluation des contrats de crédit-bail ;
- la méthode d'évaluation des biens acquis moyennant paiement de rentes viagères et de la dette associée.

Section 3 - Evolution des capitaux propres

Article 333-1 Décomposition des capitaux propres

Les OPCIS établissent un tableau de décomposition des capitaux propres selon le modèle suivant :

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice N	Exercice N-1
Capital (1)		
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées		
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		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Total des sommes distribuables (2)		
Total des capitaux propres (1+2)		

Article 333-2 Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice

Pour retracer l'évolution du nombre de parts ou actions de l'OPCI sur l'exercice, les informations suivantes sont présentées :

- le nombre de parts ou actions émises et rachetées pendant l'exercice, le cas échéant par catégorie de parts ou actions ;
- les commissions de souscription et ou rachat perçues par l'OPCI et non rétrocédées, le cas échéant par catégorie de parts ou actions ;

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

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

Article 333-3 Evolution de l'actif net (= capitaux propres)

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de l'actif net, qui correspond pour les OPCIS aux capitaux propres, au cours de l'exercice :

Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice	Exercice N	Exercice N-1
Actif net (= capitaux propres) 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'OPCI)		
Frais liés à l'acquisition	-	
Frais d'acquisition de l'exercice		
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		
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 comptes de régularisations	+/-	
Résultat net avant comptes de régularisations		
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations :		
sur résultat net	-	
sur cessions d'actifs	-	
Autres éléments ¹	+/-	
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	=	

¹ Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise de la part de l'OPCI (apports sur fusion, versements en garantie, provisions pour risques et charges et autres variations d'actif net non détaillées ci-dessus).

Section 4 - Informations relatives aux expositions d'un OPCIS

Article 334-1 Informations relatives aux expositions immobilières

Les informations présentées dans les tableaux de cette section ont pour objectif de refléter les expositions de l'OPCI aux actifs à caractère immobilier à la date de clôture.

Article 334-2 Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

- 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 L214-36 » du code monétaire et financier faisant l'objet de l'inventaire détaillé défini par le présent règlement ;
- Les « Frais » comprennent les frais d'acquisition cumulés inscrits en classe 1.

La ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels est présentée comme ci-après :

Ventilation par nature	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total						
Total frais exclus						

Article 334-3 Contrats de crédit-bail

L'évolution de la valeur actuelle des actifs immobiliers pris en crédit-bail est présentée comme suit :

- 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 au contrat.

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.

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N
...						
Total						

Article 334-5 Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier

L'évolution de la valeur actuelle des parts et actions de sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier est présentée sous la forme du tableau ci-après :

Évolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice N	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)						
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)						
Total						
Total frais exclus						

La valeur actuelle des exercices N et N-1 des parts et actions relevant des 2° et 3° du I de l'article L214-36 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 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. À 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.

Article 334-6 Evolution des comptes courants

La variation des comptes courants dans les filiales et participations est présentée comme suit :

Ventilation par contrat	Echéance	Exercice N-1	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice N
Total						

Le cas échéant, pour les comptes courants, il est précisé leur échéance à la clôture de l'exercice.

Article 334-7 Résultat sur plus et moins-values

Le détail du résultat sur cession d'actifs est ventilé par nature et présenté sous la forme suivante :

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values N	Plus et moins-values N-1
Terrains nus Terrains et constructions Constructions sur sol d'autrui Droits réels Immeubles en cours de construction Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI) Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 <i>id.</i> Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 <i>id.</i>) Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 <i>id.</i>) Autres actifs immobiliers				

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values N	Plus et moins-values N-1
Total autres actifs à caractère immobilier				
Total actifs à caractère immobilier				

Article 334-8 Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI

Le cas échéant, lorsque l'OPCI gère des actifs financiers, il présente les expositions liées à ces actifs selon leur nature en reprenant les modèles correspondants du Règlement relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable.

Section 5 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Article 335-1 Principe de présentation

L'annexe comporte les autres informations relatives au bilan et au compte de résultat, dès lors qu'elles sont significatives.

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

Article 335-2 Décomposition des créances

Les principaux éléments constitutifs des postes « créances locataires » et « autres créances » sont présentés sous la forme suivante :

Décomposition des postes du bilan	Exercice N	Exercice N-1
Créances locataires Créances locataires Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses) Dépréciations des créances locataires Sous-total		
Autres créances Intérêts ou dividendes à recevoir Etat et autres collectivités Syndics Autres débiteurs Charges constatées d'avance Dépréciations des autres créances Sous-total		
Total		

Un tableau des dépréciations est présenté selon le modèle ci-après :

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

Article 335-3 Détail des provisions pour risques et charges

Les variations des provisions pour risques et charges ainsi que les positions de début et fin d'exercice sont mentionnées de la manière suivante :

Détail des provisions pour risques et charges	Situation Exercice N-1	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice N
...				
Total				

Article 335-4 Détail des emprunts

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les autres emprunts et dettes financières sont présentés par nature d'actifs de la manière suivante :

Détail des emprunts	Exercice N	Exercice N-1
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier		
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers		
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier		
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers		
Total		

Pour les emprunts à taux fixe, les informations complémentaires suivantes sont présentées :

- 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.

Pour l'ensemble des emprunts assortis de ratios financiers les principales caractéristiques sont précisées.

Article 335-5 Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Les montants des emprunts auprès des établissements de crédit à la clôture sont présentés selon leur durée restant à courir, 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				

Article 335-6 Décomposition des dettes

Les autres dettes d'exploitation sont détaillées de la manière suivante :

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	Exercice N	Exercice N-1
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etat et autres collectivités		
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation		

Article 335-7 Produits et charges de l'activité immobilière

Le détail des éléments compris dans chacune des lignes de produits et charges de l'activité immobilière fait apparaître les détails suivants :

- 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, le coût initial des éléments d'actifs renouvelés ou remplacés et les autres charges en détaillant ce dernier poste.
- Le cas échéant les postes et rubriques des résultats de l'activité immobilière sont détaillés et il est précisé la nature et le montant et traitements comptables des éléments suivants :
- produits sur parts et actions ;
- charges sur parts et actions ;
- produits issus des autres actifs à caractère immobilier ;
- autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier.

Enfin, le cas échéant, il est notamment précisé 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).

Article 335-8 Produits et charges sur opérations financières

Les éléments des produits et charges sur opérations financières sont présentés de manière détaillée sous la forme ci-dessous :

Revenus financiers au (date d'arrêté) à en (devise de comptabilité)	Exercice N	Exercice N-1
<i>Produits sur opérations financières</i>		
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titres de créance		
Produits sur des parts d'OPC		
Produits sur Instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		
Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles		
Autres produits financiers		
<i>Sous-total Produits sur opérations financières</i>		
<i>Charges sur opérations financières</i>		
Charges sur opérations financières		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur Opérations temporaires sur titres		
Charges sur emprunts		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières		
<i>Sous-total charges sur opérations financières</i>		
<i>Total Revenus financiers nets</i>		

Le cas échéant les autres produits financiers et autres charges financières sont détaillés par nature.

Article 335-9 Autres produits et autres charges

Le cas échéant les autres produits et charges sont détaillés par nature.

Article 335-10 Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Pour les frais de gestion et frais de fonctionnement externes le tableau suivant est présenté :

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Exercice N	Exercice N-1
Frais de gestion		
Frais de fonctionnement externes		
Frais d'audit, d'études		
Impôts et taxes		
Autres charges		
Commissions de surperformance		
<i>Total général</i>		

Les frais de gestion et frais de fonctionnement externes figurant au compte de résultat sont explicités en détaillant les différents types de frais :

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

Article 335-11 Engagements reçus et donnés

Les engagements donnés et/ou reçus affectant les investissements en actifs à caractère immobilier sont présentés comme suit :

- nature de l'engagement ;
- montant de l'engagement.

Le cas échéant ces informations sont détaillées ou complétées, notamment avec l'échéance de l'engagement.

Les engagements sur instrument financiers à terme sont présentés de la manière suivante :

- 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).

IR4 - Exemples d'engagements

- *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...)...*

Article 335-12 Tableau d'affectation du résultat

Le tableau d'affectation du résultat est présenté selon le modèle ci-après.

Le cas échéant, il est à détailler pour chaque catégorie de parts.

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice N	Exercice N-1
<p>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</p> <p>Détail des sommes distribuables au titre du résultat net</p> <ul style="list-style-type: none"> Résultat net de l'exercice après régularisations Report des résultats nets antérieurs après régularisations Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations <p>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</p> <p>Affectation des sommes distribuables</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribution Report à nouveau du résultat net Capitalisation <p>Total des sommes affectées au titre du résultat net</p>		
<p>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</p> <p>Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</p> <ul style="list-style-type: none"> Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations Report des plus-values nettes réalisées après régularisations Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations <p>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</p> <p>Affectation des sommes distribuables</p> <ul style="list-style-type: none"> Distribution Report à nouveau des plus-values réalisées nettes Capitalisation <p>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</p>		

Le tableau des acomptes versés au titre de l'exercice est présenté sous la forme suivante :

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Date de paiement						
Total acomptes						

De même un tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent est présenté sous la forme suivante :

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Date de paiement						

Total acomptes						
-----------------------	--	--	--	--	--	--

Section 6 - Inventaire du portefeuille d'un OPCV

Article 336-1 Principe de présentation

L'inventaire du portefeuille d'un OPCV est établi par poste du bilan.

Article 336-2 Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier est établi, actif par actif, à la clôture de l'exercice par poste du bilan et évalué à la valeur actuelle en détaillant :

- pour les immeubles et droits réels :
 - libellé : adresse, surface, secteur, date d'acquisition ;
 - prix de revient ;

La valeur actuelle et le % de l'actif net peuvent être donnés de façon globale, et non actif par actif

- pour les parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier, le tableau suivant est présenté. Il tient lieu de tableau des filiales et participations.

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
Société 1						
Société 2						
Société 3						
...						
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
Société 1						
Société 2						
Société 3						
...						

(1) Préciser le nombre et la nature des immeubles détenus par la filiale / participation : type de bien (ex. terrain nu, terrain et construction, construction sur sol d'autrui, autre droit réel, immeuble en cours...), secteur d'activité, localisation

- pour les autres actifs à caractère immobilier sont détaillés :

- libellé
- quantité/ nominal ;
- valeur actuelle ;
- % de l'actif net.

Article 336-3 Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Un inventaire détaillé de la rubrique des dépôts et instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle en détaillant :

- libellé ;
- quantité/ nominal ;
- valeur actuelle ;
- devise de cotation ;
- % de l'actif net.

Titre IV - Modèle de plan de comptes

Article 411-1 Modèle de plan de comptes

L'OPCI établit un plan de comptes sur le modèle de plan de comptes figurant à l'article 411-3.

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. À 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 même niveau ou de niveau plus contracté.

Article 411-2 Fonctionnement des comptes à la clôture des comptes

A la clôture des comptes, les comptes suivants sont mouvementés.

Les comptes 120 « Résultat de l'exercice » enregistrent pour solde en attente d'affectation le résultat net de l'exercice (compte 1201), les Plus et moins-values réalisées nettes (compte 1202).

Les sommes mises en distribution sont soldées par un compte financier.

Les sommes reportées sont virées au compte aux comptes 111 « report à nouveau des résultats nets antérieurs » et 112 « Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées ».

Les sommes capitalisées sont portées au compte 101 « Capital en début d'exercice ».

Les autres comptes de classe 1 concernant l'exercice sont virés au compte 101 « Capital en début d'exercice »

IR5 : modalités comptables de remontée en capital du compte 104

Afin que le compte 1041 « frais d'acquisition » représente à tout moment le montant total des frais d'acquisition relatifs aux actifs détenus, la remontée du solde de ce compte en compte 101 « Capital en début d'exercice » est réalisée par le compte 1049 « Frais d'acquisition en début d'exercice ».

Des modalités de suivi de ces frais devront être mises en place afin d'assurer à tout moment l'identification des montants individuels par actif concerné. Ces modalités peuvent par exemple être la mise en place d'une comptabilité analytique ou la création de comptes 1041 et 1049 par actif.

Article 411-3 Plan de comptes

Classe 1 - COMPTES DE CAPITAUX

10 - Capital, souscriptions, rachats

- 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 à caractère immobilier
 - 1041 – Frais d'acquisition à la clôture de l'exercice
 - 1049 – Frais d'acquisition en début d'exercice
- 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
- 108 - Autres éléments de variation de l'Actif net
- 109 - Dotations / reprises Provisions pour risques

11 - Reports à nouveau

- 111 - Report à nouveau des résultats nets antérieurs
- 112 - Report à nouveau des plus-values réalisées nettes antérieures non distribuées

12 – Résultat

- 120 - Résultat de l'exercice
 - 1201 - Résultat net de l'exercice
 - 1202 - Plus et moins-values réalisées nettes de l'exercice
- 129 - Acomptes versés
 - 1291 Acomptes sur résultat net de l'exercice
 - 1293 Acomptes sur Plus et moins-values réalisées nettes

19 - Régularisations

- 191 - Régularisations du report à nouveau au titre du résultat net
- 192 - Régularisations du résultat de l'exercice clos (en instance de distribution)
 - 1921 – Régularisations du résultat net de l'exercice clos
 - 1922 – Régularisations des plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice clos
- 193 – Régularisations des plus-values réalisées nettes antérieures non distribuées
- 198 – Régularisations des acomptes versés
 - 1981 - Régularisations du résultat net de l'exercice clos
 - 1982 – Régularisations des plus-values réalisées nettes antérieures non distribuées

Classe 2 – ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

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 - Contrats de crédit-bail

- 243 - Contrat

245 - Avance preneur

25 Titres à caractère immobilier

252 - Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa

254 - Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa

256 - Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa

258 - OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa

26 Autres actifs immobiliers

265 - Dépôts 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

274 - sur contrats de crédits bail

276 - Différences d'estimation sur autres actifs immobiliers

29 Passifs liés aux actifs à caractère immobilier

291 - Dettes sur rentes viagères

294 - Provisions sur contrat de crédit-bail

295 - Provisions sur filiales et participations

296 - Autres provisions liées aux actifs à caractère immobilier

Classe 3 - DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

30 - Actions et valeurs assimilées

31 - Obligations et valeurs assimilées

32 - Titres de créances

33 - Organismes de placement collectif à capital variable

331 - Organismes de placement collectif en valeurs mobilières

332 - Fonds d'investissement à vocation générale et organismes équivalents

34 - Opérations temporaires sur titres

35 - Instruments financiers à terme

36 - Dépôts

37 - Différences d'estimation sur dépôts et instruments financiers et assimilés

39 - 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
- 429 - 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

45 - Actionnaires ou porteurs de parts

46 - Débiteurs et créditeurs divers

- 461 - Créances sur cessions d'immobilisations
- 467 - Autres débiteurs et créditeurs (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 - Dépréciations et provisions pour risques et charges

- 491 - Dépréciation des créances locataires
- 496 - Dépréciation des autres créances
- 497 – Provisions 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 liés à des actifs immobiliers
- 513 – Autres Emprunts
- 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 instruments financiers à terme
- 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
- 622 - Frais d'audit, d'étude et de recherche sur projets non aboutis
- 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 - Moins-values réalisées nettes

- 661 - Moins-values réalisées nettes sur actifs immobiliers
- 662 - Moins-values réalisées nettes sur actifs financiers

68 - Dotations aux dépréciations et provisions

- 681 - Dotations aux dépréciations des créances locatives
- 682 - Dotations aux dépréciations des autres créances
- 683 - Dotations aux provisions pour risques et charges

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 - Plus-values réalisées nettes

- 761 - Plus-values réalisées nettes sur actifs immobiliers
- 762 - Plus-values réalisées nettes sur actifs financiers

77 - Régularisations du résultat de l'exercice en cours

- 772 - Régularisation du résultat net
- 776 - Régularisation des plus et moins-values nettes réalisées

78 - Reprise sur dépréciations et provisions

- 781 - Reprises de dépréciations des créances locatives
- 782 - Reprises de dépréciations des autres créances
- 783 - Reprises sur provisions pour risques et charges

Classe 9 - ENGAGEMENTS HORS BILAN (facultatif)

LIVRE II : Règles applicables aux autres organismes de placement collectif

TOME 1 - Organismes de titrisation (règlement ANC N° 2016-02 modifié)

IR1 – Eléments de contexte

Le présent tome présente le règlement ANC n° 2016-02 du 7 juillet 2016 modifié par le règlement ANC n° 2017-06 du 1^{er} décembre 2017.

Titre I : Champ d'application, principes et définitions

Chapitre 1 : Champ d'application et principe général

Article 111-1

Le présent règlement s'applique aux organismes de titrisation définis à l'article L.214-168 du code monétaire et financier pour l'établissement de leurs comptes annuels.

Section 1 : Principe général

Article 111-2

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de titrisation tels que définis à l'article 111-1 du présent règlement appliquent les dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général..

Chapitre 2 : Structure des états financiers

Section 1 : Structure du Bilan

Article 121-1 Structure du bilan

Le bilan des organismes de titrisation comprend les actifs et passifs de titrisation, les opérations de financement et les autres actifs et passifs.

Sous-section 1 : Actifs de titrisation

Article 121-2

Les actifs de titrisation correspondent à l'ensemble des actifs résultant de l'opération de titrisation telle que définie dans le règlement ou les statuts de l'organisme Il s'agit :

- de créances, qu'elles soient régies par le droit français ou un droit étranger, existantes ou futures, et des prêts consentis conformément au cinquième de l'article L 214-175-1 du code monétaire et financier (dans la version de l'ordonnance n° 2017-1432 du 4 octobre 2017 applicable à compter du 3 janvier 2018) ;
- de titres de créance ;
- de parts ou actions de FIA de titrisation ou entités similaires de droit étranger ;

- d'actifs venant en garantie de titrisation synthétique ;
- d'actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance.

IR1 – Traitement des prêts consentis par un organisme de titrisation

Conformément à l'article L. 214-169 du code monétaire et financier, les organismes de titrisation peuvent consentir des prêts pour la réalisation de leur objet. Ces prêts sont donc considérés comme des actifs de titrisation, c'est-à-dire qu'ils sont spécifiquement mentionnés dans le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Ils correspondent aux risques auxquels l'organisme a décidé de s'exposer. Sur le plan comptable, ces prêts sont considérés comme ces dernières et les organismes de titrisation peuvent détenir, dans leur portefeuille, en même temps, des prêts et des créances car ils ont les mêmes caractéristiques que ces créances

Sous-section 2 : Passif - Opérations de financement

Article 121-3

Les opérations de financement regroupent les passifs émis par l'organisme de titrisation finançant les actifs de titrisation.

Ces passifs peuvent prendre la forme de parts pour les fonds de titrisation ou d'actions pour les sociétés de titrisation, de titres de créance ou d'emprunts pour l'ensemble de ces organismes.

Sous-section 3 : Passifs de titrisation

Article 121-4

Les passifs de titrisation regroupent les passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme et des contrats transférant des risques d'assurances.

Sous-section 4 : Autres actifs et passifs

Article 121-5

Les autres actifs de l'organisme de titrisation comprennent les autres actifs financiers et les autres actifs.

Les autres actifs financiers détenus au titre des opérations sur placements de trésorerie regroupent :

- les dépôts effectués auprès d'un établissement de crédit qui peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme ;
- les bons du trésor,
- les titres de créances sous réserve qu'ils soient admis aux négociations sur un marché réglementé situé dans un Etat parti à l'accord sur l'Espace économique européen et à l'exception des titres donnant accès directement ou indirectement au capital d'une société ;
- les titres de créances négociables ;
- les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA ;
- les parts ou actions d'organismes de titrisation ou entités similaires de droit étranger, à l'exception de ses propres parts ;
- les opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres.
- des contrats d'instruments financiers à terme.

Les autres actifs sont liés aux opérations de titrisation et composés essentiellement :

- d'actifs qui ont été transférés à l'organisme de titrisation au titre de la réalisation ou de la constitution des sûretés, garanties et accessoires attachés aux créances cédées à l'organisme, ou au titre des sûretés et garanties qui lui sont accordées ;
- ou d'actifs transférés au titre de droits attachés ou relatifs à des créances, résultant de contrats de crédit-bail ou de location avec option d'achat.

Article 121-6

Les autres passifs de l'organisme de titrisation comprennent les autres passifs financiers et les autres passifs.

Les autres passifs financiers peuvent prendre la forme d'emprunts ou de garanties reçues ou de contrats financiers à terme ou encore d'opérations d'acquisition ou cession temporaires de titres.

Section 2 : Hors bilan

Article 122-1

Le hors-bilan présente l'état des positions prises sur les contrats financiers et les garanties en distinguant:

- les opérations de couverture sur actifs de titrisation par nature d'actifs titrisés ;
- les opérations de couverture sur les actifs et passifs financiers ;
- les garanties données et reçues ;
- les autres engagements donnés et reçus.

Section 3 : Structure du compte de résultat

Article 123-10

Le compte de résultat présente les produits et les charges de l'exercice, en distinguant :

- le résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation ;
- le résultat net des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers ;
- le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés ;
- le résultat net

Section 4 : L'annexe des comptes annuels

Article 124-10

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan, le hors-bilan, et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans le bilan, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des organismes de titrisation comprend :

- une description des règles et méthodes comptables retenues;
- des compléments d'information nécessaires à la compréhension des montants reconnus et de leur évolution.
- le tableau de flux de trésorerie.

Chapitre 3 : Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs et passifs

Section 1 : Comptabilisation des actifs de titrisation

Sous-section 1 : Créances titrisées

Article 131-1

Le poste " Créances " figurant à l'actif du bilan comprend les créances acquises conformément à l'article D.214-219 du code monétaire et financier et les prêts consentis conformément à l'article L 214-169 du code monétaire et financier.

Les créances doivent être distinguées par type de cédant ou par nature si cette distinction est utile.

Article 131-2

Lors de l'enregistrement initial, les créances acquises et les prêts consentis sont enregistrés à leur valeur nominale.

L'écart entre la valeur nominale et le prix d'achat des créances, correspondant à une décote ou surcote, est inscrit à l'actif du bilan dans un compte de surcote / décote en valeur positive ou négative.

Article 131-3

Les intérêts courus non échus sur les créances sont enregistrés à l'actif du fonds en créances rattachées.

Dans le compte de résultat, les intérêts courus, sont enregistrés en " Revenus nets des créances".

Article 131-4

Les modalités d'amortissement de la décote ou de la surcote sont fixées par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Cet amortissement participe à la formation du résultat de l'organisme de titrisation.

Article 131-5

Lorsque le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation autorisent l'acquisition de créances nées d'un contrat de crédit-bail, la somme des montants des redevances acquises augmentée, le cas échéant, du prix d'exercice de l'option est enregistrée en " créances ".

L'écart entre ce montant, représentatif de la valeur nominale des créances, et le prix d'achat des créances est inscrit à l'actif du bilan dans un compte de surcote / décote en valeur positive ou négative.

Dans l'annexe des comptes, sont précisées les modalités d'actualisation de la décote ou de la surcote. Ces modalités doivent prendre en compte notamment les événements suivants :

- la résiliation du contrat ;
- la levée anticipée de l'option ou l'absence de levée d'option, dans le cas où le fonds a acquis la créance résultant de cette levée.

Article 131-6

Dès lors que le non-recouvrement total ou partiel d'une créance devient probable au vu des informations mises à disposition du gérant de l'organisme de titrisation, cette créance est classée en créances douteuses nonobstant l'existence d'une garantie.

Article 131-7

Lorsque l'organisme, dans sa stratégie, démontre son intention et sa capacité à conserver les créances acquises et les prêts consentis jusqu'à leur échéance, les dépréciations s'analysent au regard du seul risque de crédit.

Un risque de crédit est avéré dès lors qu'il y a lieu de considérer que la contrepartie ne sera pas en mesure de respecter ses engagements, soit pour le paiement des intérêts, soit pour le paiement du principal. Est considérée comme une indication objective de risque de crédit avéré, toute donnée sur les événements générateurs de pertes, comme :

- a) des difficultés importantes de la contrepartie se traduisant par un risque de non recouvrement des flux contractuels initiaux ;
- b) une rupture du contrat telle qu'un défaut de paiement des intérêts ou du principal ;

- c) l'ouverture d'une procédure collective ou le caractère probable de la restructuration financière de la contrepartie ;
- d) l'existence de procédures contentieuses ou arbitrales majeures entre l'organisme de titrisation et la contrepartie ;
- e) la mise en place, pour des raisons économiques ou juridiques liées aux difficultés financières de la contrepartie, d'une facilité que l'organisme de titrisation n'aurait pas octroyée dans d'autres circonstances ;

Dès lors qu'un encours est comptabilisé en créances douteuses, la dépréciation est égale à la différence entre la valeur comptable des créances y compris des « surcote / décote » restant à amortir (capital restant dû augmenté des arriérés d'intérêt et de capital) et la valeur actualisée des flux prévisionnels.

- Les flux prévisionnels sont déterminés en prenant en considération la situation financière de la contrepartie, ses perspectives économiques, les garanties – dès lors qu'elles sont directement liés aux créances rattachées – appelées ou susceptibles de l'être sous déduction des coûts liés à leur réalisation, l'état des procédures en cours, et le cas échéant des coûts spécifiques de recouvrement.
- Les flux prévisionnels sont actualisés au taux effectif à la date d'acquisition des encours correspondants pour les créances à taux fixe ou au dernier taux effectif déterminé selon les termes contractuels pour les créances à taux variable. Pour les créances ne portant pas intérêt, l'actualisation tient compte de conditions semblables à celles utilisées lors de l'acquisition des créances. Les flux prévisionnels prudemment estimés ne sont actualisés que si l'incidence de l'actualisation est significative.

La dépréciation des créances est ajustée à chaque arrêté comptable et les mouvements de dotation et reprise participent à la formation du résultat des créances titrisées via le coût du risque.

Une information sur les principes de constatation de la dépréciation, sur l'évaluation des risques apparus au cours de la période et sur les mouvements de dépréciation intervenus est donnée dans l'annexe.

Article 131-8

Lorsque l'organisme de titrisation n'a pas l'intention de détenir les créances titrisées jusqu'à leur échéance et en application du règlement ou des statuts de l'organisme de titrisation, une dépréciation est constituée dès lors que la valeur probable de cession de la créance est inférieure à sa valeur comptable.

Article 131-9

Les créances peuvent être cédées dans les cas strictement prévus par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Les créances cédées ne figurent plus à l'actif du bilan ; il en est de même pour les créances rattachées, le solde résiduel de la décote ou surcote, ainsi que, le cas échéant, des éventuelles dépréciations antérieurement constatées.

La différence entre le produit de la cession des créances et le montant net (incluant nominal, créances rattachées, décote ou surcote et dépréciation) pour lequel celles-ci étaient inscrites à l'actif du bilan, constitue une contribution au résultat des opérations sur actifs de titrisation et est comptabilisé en résultat des opérations sur actifs de titrisation.

Sous-section 2 : Titres financiers titrisés

Article 131-10

Les titres financiers titrisés figurant à l'actif du bilan comprennent les titres financiers à revenus fixes tels que les titres de créances ou les obligations et les titres financiers à revenus variables tels que les parts ou actions d'organismes de titrisation ou équivalent.

Les titres financiers titrisés sont distingués par type de cédant ou par nature en tant que de besoin.

Article 131-11

Les titres financiers à revenu fixe sont enregistrés à leur valeur nominale.

L'écart entre la valeur nominale et le prix d'achat des titres financiers à revenus fixes, correspondant à une décote ou surcote, est inscrit à l'actif du bilan dans un compte de surcote / décote en valeur positive ou négative.

Article 131-12

Les intérêts courus non échus sur les titres financiers titrisés sont enregistrés à l'actif du fonds ou de la société en créances rattachées.

Dans le compte de résultat, les intérêts courus, sont enregistrés en " Revenus nets de titres financiers titrisés ".

Article 131-13

Les modalités d'amortissement de la décote ou de la surcote sont fixées par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Cet amortissement participe à la formation du résultat de l'organisme de titrisation.

Article 131-14

Les titres financiers à revenu variable sont enregistrés pour leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Article 131-15

Lorsque l'organisme, dans sa stratégie, démontre son intention et sa capacité à garder les titres financiers titrisés jusqu'à leur échéance, les dépréciations s'analysent au regard du seul risque de crédit.

Une dépréciation est comptabilisée conformément à l'article 131-7 du présent règlement.

Article 131-16

Lorsque l'organisme de titrisation n'a pas l'intention et la capacité de détenir ces titres jusqu'à leur échéance et en application du règlement ou des statuts de l'organisme de titrisation, une dépréciation est comptabilisée conformément à l'article 131-8 du présent règlement.

Article 131-17

Les titres financiers titrisés peuvent être cédés dans les cas strictement prévus par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Les titres financiers titrisés ne figurent plus à l'actif du bilan; il en est de même pour les créances rattachées, le solde résiduel de la décote ou surcote, ainsi que, le cas échéant, des éventuelles dépréciations antérieurement constatées.

La différence entre le produit de la cession des titres financiers titrisés et le montant net (incluant nominal, créances rattachées, décote ou surcote et dépréciation) pour lequel celles-ci étaient inscrites à l'actif du bilan, constitue une contribution au résultat des opérations sur actifs de titrisation et est comptabilisé en résultat des opérations sur titres financiers titrisés.

Sous-section 3 : Autres actifs de titrisation

Sous-sous-section 1 : Actifs venant en garantie de titrisation synthétique

Article 131-18

Lorsque l'organisme conclut des contrats constituant des instruments financiers à terme dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, les actifs venant en garantie de titrisation synthétique peuvent prendre notamment la forme de dépôts ou de titres financiers et viennent en garantie des instruments financiers à terme.

Les dépôts sont comptabilisés conformément au plan comptable général et les titres financiers conformément aux articles 131-11 et 131-14 du présent règlement selon leur nature.

Article 131- 19

Les actifs venant en garantie de titrisation synthétique sont dépréciés en fonction de leur nature selon les dispositions prévues au présent règlement.

Sous-sous-section 2 : Actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance

Article 131- 20

Dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, un organisme de titrisation peut être amené à supporter des risques d'assurance par la conclusion de contrats, pouvant avoir la nature d'instruments financiers à terme. Les actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance peuvent prendre notamment la forme de dépôts ou de titres financiers.

Les dépôts sont comptabilisés conformément au Plan comptable général et les titres financiers conformément aux articles 131-11 et 131-14 du présent règlement selon leur nature.

Article 131- 21

Les actifs des contrats transférant des risques d'assurances sont dépréciés en fonction de leur nature selon les dispositions prévues au présent règlement.

Section 2 : Passif - Opérations de financement

Article 132-1

Les passifs représentatifs des opérations de financement sont les passifs émis dans le cadre de l'opération de titrisation conformément au règlement ou aux statuts de l'organisme de titrisation.

Sous-section 1 : Comptabilisation des parts des fonds de titrisation

Article 132-2

A leur date d'émission, les parts sont enregistrées pour leur valeur nominale ou d'origine et présentées distinctement par type de parts au passif du bilan. La distinction entre les parts émises à l'origine et celles émises ultérieurement, pour chaque type de parts, n'est pas explicitée au bilan mais est fournie dans l'annexe.

L'écart entre la valeur nominale et le prix d'émission (surcote ou décote d'émission), figure au passif du bilan dans un compte de décote /surcote en valeur négative ou positive dans la même rubrique que le passif concerné.

L'amortissement des comptes « surcote ou décote » des parts participe à la formation du résultat du fonds de titrisation selon des modalités prévues par le règlement du fonds. Ces modalités doivent être précisées dans l'annexe.

Article 132-3

Les intérêts courus sur les parts, calculés conformément au règlement du fonds de titrisation, sont enregistrés au passif du bilan en dettes rattachées.

Article 132-4

Dans le cas où la rémunération de certaines parts peut ne pas être déterminable a priori, et si un arrêté a lieu à une date différente de la date de paiement des intérêts sur des parts de ce type, les intérêts courus font l'objet d'une estimation, qui participe à la formation du résultat et une information est fournie en annexe sur la méthode retenue.

Lorsque ces intérêts échoient et que leur montant est donc connu, l'estimation fait l'objet d'une reprise et le montant effectif est enregistré s'il n'est pas possible de procéder à cette estimation, une information complète est fournie dans l'annexe concernant les charges non constatées (mode de calcul de la rémunération, période concernée,...).

Article 132-5

Selon les dispositions du règlement du fonds de titrisation et s'il existe des parts spécifiques émises par ce dernier, les parts spécifiques sont ajustées pour tenir compte des pertes et ajustements de valeur sur les actifs et passifs de titrisation. Ces mouvements participent également à la constitution du résultat du fonds de titrisation.

Sous-section 2 : Comptabilisation des actions des sociétés de titrisation

Article 132-6

Les actions sont, selon leur type, enregistrées pour leur valeur nominale et l'écart entre le prix de souscription et la valeur nominale est comptabilisé en prime d'émission. La distinction entre les actions émises à l'origine et celles émises ultérieurement, pour chaque type d'action est mentionnée dans l'annexe.

Sous-section 3 : Comptabilisation des titres de créances et des emprunts

Article 132-7

Les titres de créances et les emprunts sont enregistrés pour leur valeur nominale et présentés distinctement par type de titres de créances et par type d'emprunts au passif du bilan. La distinction entre les titres de créances et les emprunts émis à l'origine et ceux émis ultérieurement, pour chaque type de titres de créances et chaque emprunt est mentionnée dans l'annexe.

L'écart entre la valeur nominale des titres de créance ou des emprunts et leur prix d'émission ou le montant réellement perçu figure au passif du bilan dans un compte de décote / surcote en valeur négative ou positive.

L'amortissement des comptes « surcote ou décote » des titres de créances et des emprunts participent à la formation du résultat de l'organisme de titrisation selon des modalités prévues par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Ces modalités doivent être précisées dans l'annexe.

Article 132-8

Les intérêts courus sur les titres de créances et emprunts sont enregistrés au passif du bilan en dettes rattachées. Les modalités de calcul des intérêts courus sont conformes au règlement ou aux statuts de l'organisme de titrisation. Le résultat de l'organisme de titrisation est réduit à hauteur des charges financières constatées.

Article 132-9

Selon les dispositions des statuts de la société de titrisation et s'il existe des mécanismes de garanties résultant des titres de créances ou emprunts subordonnés émis par cette dernière, ces titres de créances et emprunts subordonnés sont ajustés pour tenir compte des pertes et ajustements de valeur sur les actifs et passifs de titrisation.

Article 132-10

Les titres de créances et les emprunts peuvent comporter des clauses de subordination. Ces titres de créances et emprunts sont inscrits au passif du bilan au poste titres de créances subordonnées ou emprunts subordonnés « en opérations de financement ».

Une information détaillée est donnée dans l'annexe précisant les caractéristiques des titres de créances ou emprunts (notamment rang de priorité du paiement d'une éventuelle rémunération, rang de priorité

des remboursements de ces emprunts ou titres de créances,...) et les modalités de comptabilisation retenues.

Section 3 : Passifs de titrisation

Article 133- 1

Dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, un organisme de titrisation peut conclure des contrats constituant des instruments financiers à terme, afin de procéder à une titrisation synthétique. Ces contrats sont comptabilisés en tant qu'opération en position ouverte isolée définie à l'article 134-7 du présent règlement.

Article 133- 2

Dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, un organisme de titrisation peut être amené à supporter des risques d'assurance par la conclusion de contrats transférant ces risques. Ces contrats peuvent notamment prendre la forme d'instruments financiers à terme auquel cas ils sont comptabilisés en tant qu'opération en position ouverte isolée définie à l'article 134-7 du présent règlement. Dans les autres cas, ces contrats doivent faire l'objet de provisions comptabilisées conformément au plan comptable général et évaluées à tout moment en prenant en compte les couvertures dont l'organisme de titrisation bénéficie.

Section 4 : Autres actifs et passifs financiers

Article 134-1

Les actifs financiers sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et selon les modalités définies aux articles 221-1 et suivants du plan comptable général.

Article 134-2

Selon les dispositions spécifiques fixées par le règlement du fonds ou les statuts de la société, l'organisme de titrisation peut effectuer des opérations temporaires de titres (pensions, prêts ou emprunts de titres).

Les opérations temporaires sur titres sont comptabilisées conformément aux articles L211-32 et L211-33 du code monétaire et financier pour les opérations de pension et aux articles L211-24 à L 211-26 du code monétaire et financier pour les prêts/emprunts.

Article 134-3

Selon les dispositions fixées par le règlement du fonds ou les statuts de la société, l'organisme de titrisation peut recevoir ou donner en garantie des espèces ou des instruments financiers.

- ***Garanties données ou reçues en espèces***

Les dépôts de garantie constitués en espèces sont enregistrés aux postes créances ou dettes représentatives de dépôts de garantie.

Lorsque l'organisme de titrisation reçoit des dépôts de garantie, ceux-ci sont inscrits sur une ligne spécifique au passif du bilan intitulée " Dettes représentatives des dépôts de garantie " en passifs financiers.

Lorsque l'organisme de titrisation donne des dépôts de garantie, ceux-ci sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan intitulée " Créances représentatives des dépôts de garantie " en actifs financiers.

Une information détaillée est donnée dans l'annexe pour préciser les caractéristiques de ces dépôts, leur destination et leur mode de fonctionnement.

Les intérêts sont enregistrés au poste « créances » ou « dettes » prorata temporis avec pour contrepartie un compte de produits ou de charges sur opérations financières.

Instruments financiers reçus en garantie

Si le contrat prévoit le transfert de propriété, ces instruments financiers sont inscrits au poste « Titres financiers » selon leur nature pour la valeur contractuelle et la dette représentative de l'obligation de restitution des instruments financiers est enregistrée au passif, pour la même valeur, au poste « Dettes représentatives des opérations temporaires sur titres ».

Tant qu'il n'y a pas de transfert de propriété, la valeur actuelle des instruments financiers reçus en garantie est mentionnée en hors bilan.

Instruments financiers donnés en garantie

Si le contrat prévoit le transfert de propriété, les instruments financiers donnés en garantie sont sortis du poste titres financiers correspondant à leur nature et la créance correspondante est alors enregistrée au poste d'actif « Titres donnés en garantie ». Tant qu'il n'y a pas de transfert de propriété, les instruments financiers donnés en garantie sont maintenus à leur poste d'origine et une information fournie en hors bilan.

- ***Créances/ dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme***

Article 134-4

Selon les dispositions fixées par le règlement du fonds ou les statuts de la société, l'organisme de titrisation peut conclure des contrats financiers constituant des instruments financiers à terme. Ces instruments financiers à terme peuvent être utilisés en couverture du risque de crédit ou d'autres risques de marché sur les actifs titrisés, en couverture des risques sur les opérations de placement de trésorerie, sur les opérations de financement ou en position ouverte isolée.

Article 134-5

Concernant les instruments financiers à terme, les articles 628-1 à 628-6 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié s'appliquent.

Article 134-6

Concernant les opérations de couverture, les dispositions de l'article 628-6 à 628-12 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, s'appliquent.

Article 134-7

Concernant les variations de valeur des opérations en position ouverte isolée les dispositions de l'article 628-18 du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, s'appliquent.

Article 134-8

Lorsque le fonds ou la société de titrisation reçoit des actifs dans le cadre de garantie, ces actifs sont comptabilisés et valorisés selon la nature de l'actif et conformément au règlement ANC n°2014-03 modifié. Une information détaillée est donnée dans l'annexe pour préciser les caractéristiques de ces actifs, leur destination et leur mode de fonctionnement.

Article 134-9

Les emprunts qui sont réalisés pour financer un besoin temporaire de liquidité figurent au poste de passif financier en « Autres dettes auprès des établissements de crédit ». Ce poste inclut également les intérêts courus sur emprunts, *prorata temporis*, comptabilisés en dettes rattachées.

Chapitre 4 : Détermination du résultat

Section 1 : Résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation

Article 141-1

Le résultat des opérations sur actifs de titrisation est décomposé selon la nature de l'actif titrisé. Chaque résultat détaillé est composé des produits et des charges rattachés à ces actifs.

Sous-section 1 : Opérations sur créances titrisées

Article 141-10

Ainsi, le résultat des créances titrisées y compris les prêts consentis telles que définies aux articles 131-1 à 131-9 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets des créances ;
- du coût du risque ;
- du résultat des mécanismes de couverture du risque de crédit ;
- du résultat des couvertures des autres risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des créances titrisées ;
- des frais attachés aux créances.

Article 141-11

Les revenus nets des créances titrisées sont comptabilisés prorata temporis et incluent l'amortissement de la surcote-décote défini à l'article 131-4 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur créances titrisées intègre le coût du risque comprenant les dotations et reprises de provisions y compris sur les créances cédées, les pertes ou les récupérations sur créances irrécouvrables, coût du risque défini à l'article 131-7 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur créances titrisées prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture du risque de crédit par instruments financiers des risques attachés aux créances titrisées ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur créances titrisées inclut le résultat de cession des créances correspondant à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable des créances cédées.

Le résultat des opérations sur créances titrisées prend en compte les frais attachés aux créances s'ils ont pu leur être affectés.

Sous-section 2 : opérations sur titres financiers titrisés

Article 141-20

Le résultat des titres financiers titrisés tels que définies aux articles 131-10 à 131-17 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets des titres financiers titrisés ;
- du coût du risque ;
- du résultat des mécanismes de couverture du risque de crédit ;
- du résultat des couvertures des autres risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des titres financiers titrisés ;
- des frais attachés aux titres financiers titrisés.

Article 141-21

Les revenus nets des titres financiers titrisés sont comptabilisés prorata temporis et incluent l'amortissement de la surcote-décote si cela est applicable défini à l'article 131-12 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés intègre le coût du risque comprenant les dotations et reprises de dépréciation sur les titres financiers cédés, coût du risque défini à l'article 131-14 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture du risque de crédit par instruments financiers des risques attachés aux titres financiers titrisés ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés inclut le résultat de cession des titres financiers, c'est-à-dire la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable des titres financiers cédés.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés prend en compte les frais attachés aux titres financiers titrisés s'ils ont pu leur être affectés.

Sous-section 3 : opérations sur titrisation synthétique

Article 141-30

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique telles que définies aux articles 131-18, 131-19 et 133-1 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets des actifs de titrisation ;
- des provisions et reprises de provision sur les passifs de titrisation ;
- du résultat des couvertures des risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des contrats financiers constituant des instruments financiers à terme ;
- des frais attachés aux contrats financiers constituant des instruments financiers à terme.

Article 141-31

La comptabilisation du résultat des opérations sur titrisation synthétique suit la méthode de comptabilisation de l'actif venant en garantie de l'opération. Ainsi, si l'actif de titrisation est un instrument financier, alors les produits et les charges attachés à cet instrument financier seront comptabilisés conformément à l'article 131-18 du présent règlement, s'il s'agit de dépôts, il sera comptabilisé conformément au plan comptable général.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique inclut des dotations et reprises de provisions comptabilisées conformément à l'article 134-7 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture par instruments financiers des risques attachés aux actifs de titrisation ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique inclut le résultat de cession de ces opérations de titrisation synthétiques.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique prend en compte les frais attachés aux contrats financiers constituant des instruments financiers à terme s'ils ont pu leur être affectés.

Sous-section 4 : Opérations sur contrats transférant des risques d'assurance

Article 141-40

Le résultat des opérations sur contrat transférant le risque d'assurance définie aux articles 131-20, 131-21 et 133-2 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets sur les actifs de titrisation ;
- des provisions et reprises de provision sur les passifs de titrisation ;
- du résultat des couvertures des risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des opérations sur contrat transférant le risque d'assurance ;
- des frais attachés aux opérations sur contrat transférant le risque d'assurance.

Article 141-41

La comptabilisation du résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance suit la méthode de comptabilisation de l'actif sous-jacent. Ainsi, si l'actif venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance est un instrument financier, alors les produits et les charges attachés à cet instrument financier seront comptabilisés conformément à l'article 131-20 du présent règlement, s'il s'agit d'un dépôt, les produits seront comptabilisés conformément au plan comptable général.

Le résultat des opérations sur contrat transférant des risques d'assurance inclut des dotations et reprises de provisions comptabilisées conformément à l'article 133-2 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur contrat transférant des risques d'assurance prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture par instruments financiers des risques attachés aux actifs de titrisation ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur contrat transférant des risques d'assurance inclut le résultat de cession de ces contrats.

Le résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance prend en compte les frais attachés aux instruments transférant les risques d'assurance s'ils ont pu leur être affectés.

Section 2 : Résultat net des opérations sur placement de trésorerie et sur autres instruments financiers

Article 142-1

Le résultat net des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers est constitué :

- du résultat net sur titres financiers ;
- du résultat net des autres placements de trésorerie ;
- du résultat net des opérations de pensions, acquisitions et cessions temporaires de titres ;
- du résultat net des couvertures des risques par instruments financiers ;
- du résultat net des opérations sur instruments financiers à terme.
- des frais attachés aux opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers

Sous-section 1 : Résultat net sur titres financiers

Article 142-10

Les produits financiers nets sur titres financiers intègrent les intérêts et autres revenus des titres financiers prorata temporis ainsi que le résultat de cession des titres financiers, les dotations et reprises de dépréciation et les commissions attachées à ces titres financiers.

Le résultat des opérations sur placement net de trésorerie n'inclut que les produits sur les titres financiers qui n'ont pas été classés en actifs de titrisation conformément aux articles 131-11 et 131-14 du présent règlement.

Sous-section 2 : Résultat net sur opérations de pensions, acquisitions et cessions temporaires sur titres et résultat sur les garanties données ou reçues

Article 142-20

Le résultat net sur les acquisitions et cession temporaire de titres intègre les charges et produits comptabilisés conformément aux articles 134-2 et 134-3 du présent règlement.

Sous-section 3 : Résultat net des couvertures de risques par instruments financiers

Article 142-30

Le résultat des couvertures de risques par instruments financiers prend en compte le résultat des couvertures des titres financiers qui ne couvrent ni les opérations sur actifs titrisés, ni les opérations sur les parts émises et financement assimilés et comptabilisés conformément au plan comptable général.

Sous-section 4 : Résultat net des opérations sur instruments financiers à terme en position ouverte

Article 142-40

Le résultat net des opérations sur instruments financiers à terme prend en compte le résultat des positions pour lesquelles aucun lien de couverture n'a été établi.

Sous-section 5 : Frais sur placements

Article 142-50

Le résultat des opérations sur placement de trésorerie et autres instruments financiers prend en compte les frais sur placement de trésorerie et autres instruments financiers s'ils n'ont pu être affectés aux différents produits financiers nets ou opérations de pensions ou opérations de couvertures.

Section 3 : Résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés

Article 143-1

Le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés correspond au résultat des titres émis en contrepartie des actifs titrisés. Le résultat est le net des produits et des charges des parts, titres de créances et emprunts subordonnés. Le résultat est la somme :

- du résultat des opérations sur parts émises;
- du résultat des autres opérations de financement.

Le résultat des opérations sur parts émises est la somme :

- des charges financières des parts, parts spécifiques et autres types de parts ainsi que de l'amortissement de la surcote/décote rattachée tels que définis à l'article 132-1 du présent règlement ;
- de la couverture des risques par parts spécifiques ;
- des frais attachés aux couvertures des risques par instruments financiers.

Le résultat des autres opérations de financement est composé du coût des émissions des titres de créances, des coûts d'émission des autres emprunts et des intérêts et commissions.

Sous-section 1 : Coût des parts

Article 143-10

Les charges des parts sont comptabilisées prorata temporis et incluent l'amortissement de la surcote-décote défini à l'article 132-2 du présent règlement.

Sous-section 2 : Couverture des risques par parts spécifiques

Article 143-20

Le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés intègre la couverture des risques par parts spécifiques défini à l'article 132-5 du présent règlement.

Sous-section 3 : Frais attachés aux parts

Article 143-30

Le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés prend en compte les frais d'émission des parts et les frais de publicité s'ils ont, pu être affectés. Dans le cas contraire, ils sont comptabilisés dans les frais de gestion.

Sous-section 4 : Coût des émissions des titres de créances

Article 143-40

Les charges des titres de créances sont comptabilisées prorata temporis et incluent l'amortissement de la surcote-décote défini à l'article 132-6 du présent règlement.

Sous-section 5 : Coût des émissions des autres emprunts

Article 143-50

Le résultat des opérations sur parts ou actions émises et financement assimilés prend en compte les intérêts et commissions des autres emprunts s'il a pu leur être affecté. Dans le cas contraire, ils sont comptabilisés dans les frais de gestion.

Sous-section 6 : Résultat des couvertures des risques sur les opérations de financements par instruments financiers

Article 143-60

Le résultat des opérations sur financement incluent le résultat des couvertures des parts, titres de créances ou emprunts par instruments financiers c'est-à-dire les mécanismes de couverture du risque des autres opérations de financement par instruments financiers. S'ils ont pu être affectés par nature d'instrument de financement, l'information doit être mentionnée en annexes.

Section 4 : Résultat net

Article 144-1

Le résultat net est égal à la somme

- du résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation ;
- du résultat des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers ;
- du résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés ;
- des frais de gestion et autres impôts et taxes ;
- de l'impôt sur les sociétés le cas échéant.

Sous-section 1 : Résultat des frais de gestion de l'organisme de titrisation

Article 144-10

Qu'ils soient fixes ou variables, ces frais sont enregistrés en charge à chaque arrêté sur la base d'un taux ou sur la base d'un montant de frais prévisionnels tel que prévu dans le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation.

Chapitre 5 : Organismes de titrisation à compartiments

Section 1 : Comptabilité des compartiments

Article 151-10

Dans le cas des organismes de titrisation à compartiments, tels que définis à l'article L.214-175 du code monétaire et financiers, chaque compartiment de l'organisme fait l'objet, au sein de la comptabilité de l'organisme, d'une comptabilité distincte en respectant les dispositions du présent règlement.

Section 2 : Comptes annuels des organismes de titrisation

Article 152-10

L'organisme de titrisation établit des comptes annuels qui comportent uniquement les éléments suivants :

- la liste des compartiments, avec pour chacun d'eux sa devise de comptabilité et le cours de change retenu pour l'agrégation des comptes ;
- la liste des compartiments ouverts et des compartiments fermés au cours de l'exercice.
- les comptes annuels établis comprenant un bilan, un hors bilan, un compte de résultat et une annexe établis par chacun des compartiments dans sa devise de comptabilité, conformément aux dispositions du présent règlement.

Titre II : Documents de synthèse des organismes de titrisation

Chapitre 1 : Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels des organismes de titrisation

Section 1 : Bilan et compte de résultat

Sous-section 1 : Bilan Actif

Article 211-10

Actif des organismes de titrisation	Exercice N	Exercice N-1
Frais d'établissement		
Créances titrisées <i>Distinguées par nature de créance</i> Valeur nominale, compte de surcote décote Créances rattachées		
Titres financiers titrisés		
Autres actifs de titrisation Actifs venant en garantie de titrisation synthétique Actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance		
Actifs de titrisation		
Titres financiers Créances représentatives des opérations temporaires sur titres Créances représentatives des dépôts de garanties (espèces, titres) Créances représentatives des opérations sur instruments financiers à terme Disponibilités		
Autres actifs financiers		
Autres actifs		
TOTAL ACTIF		

Sous-section 2 : Bilan Passif

Article 211-20 Passif du bilan d'un fonds de titrisation

Passif des organismes de titrisation	Exercice N	Exercice N-1
Parts ordinaires Parts spécifiques Titres de créances Titres de créances subordonnées Emprunts Emprunts subordonnés		
I. Opérations de financement		
Résultats des exercices antérieurs Résultat de l'exercice		
II. Réserves et résultat de l'exercice		
Passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme Passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance		
III. Passifs de titrisation		
IV. Provisions		
Dettes représentatives des opérations temporaires sur titres Dettes représentatives des dépôts de garanties (espèces, titres) Dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme Autres dettes auprès des établissements de crédit		
V. Autres passifs financiers		
VI. Autres passifs		
VII. TOTAL PASSIF = I+II+III+IV+V+VI		

Article 211-21 : Passif du bilan d'une société de titrisation

Passif des organismes de titrisation	Exercice N	Exercice N-1
Actions ordinaires Actions spécifiques Titres de créances Titres de créances subordonnées Emprunts Emprunts subordonnés		
I. Opérations de financement		
Réserves et report à nouveau Résultat de l'exercice		
II. Réserves et résultat de l'exercice		
Passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme Passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance		
III. Passifs de titrisation		
IV. Provisions		
Dettes représentatives des opérations temporaires sur titres Dettes représentatives des dépôts de garanties (espèces, titres) Dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme Autres dettes auprès des établissements de crédit		
V. Autres passifs financiers		
VI. Autres passifs		
VII. TOTAL PASSIF = I+II+III+IV+V+VI		

Sous-section 3 : Engagements hors-bilan**Article 211-30**

	Exercice N	Exercice N-1
Opérations de couverture sur actifs de titrisation par nature d'actifs titrisés		
Opérations de couverture sur les actifs et passifs financiers		
Autres engagements donnés		
Autres engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		

Sous-section 4 : Compte de résultat

Article 211-40

Compte de résultat des organismes de titrisation	Exercice N	Exercice N-1
Revenus nets des créances <i>Intérêts et autres revenus</i> <i>Amortissement de la surcote - décote</i>		
Coût du risque <i>Dotation et reprises de dépréciations y compris sur créances cédées</i> <i>Perte sur créances irrécouvrables</i> <i>Récupération sur créances irrécouvrables</i>		
Résultat des mécanismes de couverture du risque de crédit <i>Utilisation des mécanismes de garantie</i> <i>Résultat des couvertures de risques de crédit par instruments financiers</i> <i>Coût des garanties des créances</i>		
Résultat des couvertures des risques par instruments financiers Résultat de cession des créances <i>Prix de cession</i> <i>Valeur brute comptable des créances cédées</i>		
Frais attachés aux créances		
A. Opérations sur créances titrisées		
Les postes présentés pour les opérations sur créances titrisées doivent être à nouveau détaillés pour les titres financiers titrisés		
B. Opérations sur titres financiers titrisés		
Revenus net sur les actifs de titrisation Provision et reprise de provisions sur les passifs liés aux contrats constituant des IFT Résultat des couvertures des risques par instruments financiers Résultat de cession des contrats financiers constituant des instruments financiers à terme Frais attachés aux contrats financiers constituant des instruments financiers à terme		
C. Opérations sur titrisations synthétiques		
Revenus net sur les actifs de titrisation Provision et reprise de provisions sur les passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance Résultat des couvertures des risques par instruments financiers Résultat de cession des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance Frais attachés aux opérations sur contrats transférant des risques d'assurance		
D. Opérations sur contrats transférant des risques d'assurance		
I. Résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation (A+B+C+D)		

Compte de résultat des organismes de titrisation (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits financiers nets sur titres financiers <i>Intérêts et autres revenus</i> <i>Résultat de cession</i> <i>Dotation et reprises de dépréciations</i> <i>Commission</i>		
Résultat net des autres placements de trésorerie Résultat net sur opérations de pensions, acquisitions et cessions temporaires de titres <i>Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres</i> <i>Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres</i>		
Résultat des couvertures des risques par instruments financiers Résultat des opérations sur instruments financiers à terme « en position ouverte isolée » Frais sur placements nets de trésorerie et sur autres instruments financiers		
II. Résultat des opérations sur placements nets de trésorerie et sur autres instruments financiers		
Coût des parts <i>Charges financières des parts +/- amortissement de la décote ou surcote</i> <i>Charges financières des parts spécifiques +/- amortissement de la décote ou surcote</i> <i>Charges financières des autres types de parts +/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
Frais attachés		
E. Résultat des opérations sur parts émises		
Coût des émissions des titres de créances <i>Intérêts et commissions</i> <i>+/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
Coût des émissions des autres emprunts <i>+/- amortissement de la décote ou surcote</i> <i>Résultat des couvertures des risques par instruments financiers</i>		
Frais attachés		
F. Résultat des opérations sur financement		
G. Résultat des couvertures des risques par instruments financiers		
III. résultat des opérations sur parts émises et financements assimilés		
Frais de gestion de l'organisme de titrisation <i>Rémunération de la société de gestion et divers</i>		
Autres impôts et taxes		
IV. Résultat des frais de gestion		
V. Impôt sur les sociétés (pour les sociétés de titrisation)		
VI. Résultat net de l'exercice (I+II+III+IV+V)		

Section 2 : Annexe des comptes annuels

Sous-section 1 : Règles et méthodes Comptables

Article 212-10

En complément des informations prévues par le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général, l'annexe comporte les informations suivantes, dès lors qu'elles sont significatives.

Les informations à mentionner dans l'annexe des comptes sont à adapter en fonction de la situation de l'organisme de titrisation et / ou des sous-jacents dans lesquels l'organisme de titrisation est investi.

1 - Règles et méthodes comptables

Description des dispositions du règlement de l'organisme de titrisation qui ont une influence sur les modes de comptabilisation, notamment :

- Modalité de classement des actifs dans les actifs titrisés ou autres actifs financiers avec la référence à l'article du règlement de l'organisme ;
 - Modalité de classement des emprunts dans les opérations de financements ou en autres passifs financiers avec la référence à l'article du règlement de l'organisme
 - Modalités d'affectation aux différentes catégories des frais de gestion.
- a. Actifs de titrisation
- Modalités d'amortissement des surcotes / décotes des créances, titres financiers titrisés et autres actifs titrisés ;
 - Le cas échéant, description des critères retenus pour comptabiliser les " créances nées " en " créances futures " ;
 - Modalités de déclassement des créances saines en " créances douteuses ou litigieuses " ou en " créances irrécouvrables " ;
 - Modalités d'identification et de constatation des dépréciations des actifs titrisés (notamment événements et circonstances qui conduisent à comptabiliser ou reprendre des dépréciations) ;
 - Description des conséquences des résiliations des contrats de crédit-bail ou des non-levées probables de l'option d'achat ;
 - Modalités de détermination de la valeur actuelle des actifs titrisés ;
 - Modalité de comptabilisation et amortissement (ou dépréciation) des actifs représentatifs de titrisation synthétique ;
 - Modalité de comptabilisation et amortissement (ou dépréciation) des actifs des contrats transférant des risques d'assurance.
- b. Passif - Opérations de financement
- Modalité de fonctionnement des opérations de financement ;
 - Modalités d'amortissement des titres de créances et emprunts ;
 - Modalités d'amortissement des parts ou actions
 - Description et suivi des parts émises en distinguant les parts émises à l'origine et les parts émises ultérieurement ainsi que les parts ordinaires et les parts spécifiques ;
 - Description et suivi des actions émises en distinguant les actions ordinaires émises à l'origine et les actions émises ultérieurement ainsi que les actions ordinaires et les actions spécifiques ;
 - Information sur la rémunération des parts spécifiques et notamment indication des clauses de rémunération et des méthodes d'évaluation retenues pour l'estimation des intérêts courus ;
 - Description des modalités de mise en œuvre des mécanismes de garantie inhérents aux parts.
- c. Passif- Titrisation synthétique et transférant des risques d'assurance

- Description des modalités de provisionnement des passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme;
 - Description des modalités de provisionnement des passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance
- d. Autres actifs / passifs
- Modalités d'amortissement des frais d'établissement ;
 - Description des règles et méthodes comptables relatives aux titres financiers ;
 - Description des règles et méthodes comptables relatives aux créances /dettes représentatives des opérations temporaires sur titres ;
 - Description des règles et méthodes comptables relatives aux créances /dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme ;
 - Modalités de comptabilisation des actifs issus des sûretés et ou garanties.

Sous-section 2 : Compléments d'informations relatifs au bilan, compte de résultat et hors bilan

Article 212-20 Informations relatives aux créances titrisées

- Inventaire des créances titrisées (créances acquises et les prêts consentis) par catégorie (créances par nature, en isolant si créances futures) en décrivant les variations entre N-1 et N, et en donnant l'état des échéances restant à courir.
- Concernant, les créances nées : évaluation des risques apparus au cours de la période et comparaison avec les garanties existantes, et notamment :
- répartition entre les créances saines et les créances " douteuses et litigieuses " incluant :
 - une analyse de l'ancienneté des impayés ;
 - pour les créances inscrites en créances " douteuses et litigieuses ", évaluation du risque d'irrecouvrabilité.
- Analyse de l'évolution des créances sur la période ;
- Description de la nature et montant des autres garanties reçues (garantie externe, *etc.*)
 - préciser les modalités permettant de couvrir le risque constaté (notamment existence d'une assurance, de garantie reçue, de parts spécifiques,...) et
 - indiquer, le cas échéant, le ou les types de parts qui pourraient être affectées ainsi que les mouvements intervenus sur les garanties, les parts spécifiques ou tout autre élément lié à la couverture du risque, suite à la dotation ou à la reprise de dépréciation.

La présentation de l'inventaire de l'actif en termes d'évolution des encours des créances titrisées peut être effectuée :

- Dans le cas des portefeuilles volumineux titrisés (prêts immobilier résidentiel, crédit consommation, facturation...) : Les évolutions d'encours sont présentés en grande masse par type de sous-jacent et par encours (capital restant dû, échéances en Impayés, intérêts courus non échus, décote/surcote etc...) ;
- Dans le cas des portefeuilles granulaires titrisés :
 - Les évolutions des encours sont présentées unitairement par créance et celles-ci regroupées par type de sous-jacent.

La présentation de cet inventaire peut être effectuée sous la forme de tableaux qui sont à adapter en fonction des encours suivis sur le portefeuille.

Le présent règlement reprend ci-après des exemples de présentation.

Variation des titres financiers titrisés autres que les créances et titres de créances

Titres financiers titrisés par catégorie	Valeur N-1	Acquisition	Cession ou remboursement	Valeur N
Libellé				
Total				

Il convient de donner une information circonstanciée et adaptée à la nature des actifs de titrisation.

Variation des dépréciations

Actifs titrisés par catégorie	Solde N-1	Dotations	Reprises	Solde N
Libellé				
Total				

Article 212-22 Actifs venant en garantie de titrisation synthétique

- Inventaire des actifs venant en garantie de titrisation synthétique (par nature)
- Description des variations entre N-1 et N,
- Etat des échéances restant à courir si applicable
- Description des actifs sous-jacents ou des risques couverts
- Description de la nature de la garantie donnée au cédant
- Montant de la garantie donnée
- Seuil de déclenchement de la garantie

Article 212-23 Actifs venant en garantie des contrats transférant un risque d'assurance

- Inventaire des actifs venant en garantie des contrats transférant un risque d'assurance (par nature) ;
- Description des variations entre N-1 et N ;
- Etat des échéances restant à courir si applicable.
- Description des actifs sous-jacents ou des risques couverts
- Description de la nature de la garantie donnée au cédant
- Montant de la garantie donnée
- Seuil de déclenchement de la garantie.

Article 212-24 Passif/ Nature et variation des instruments émis dans les fonds de titrisation

	Montant N-1	Augmentation	Diminution	Montant N
Parts ordinaires Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Parts spécifiques Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Titres de créances Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Titres de créances subordonnées Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Emprunts Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Emprunts subordonnées Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Total				

Article 212-25 Passif/ Nature et variation des instruments émis dans les sociétés de titrisation

	Montant N-1	Augmentation	Diminution	Montant N
Actions ordinaires Valeur nominale Prime Actions spécifiques Valeur nominale Prime Titres de créances Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Titres de créances subordonnées Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Emprunts Valeur nominale Compte de surcote/décote Dettes rattachées Emprunts subordonnées Valeur nominale				

Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Total				

Article 212-26 Passif/ Parts émises dans les fonds de titrisation

- Description et suivi des parts émises en distinguant les parts émises à l'origine et les parts émises ultérieurement ainsi que les parts ordinaires et les parts spécifiques ;
- Analyse de la variation des différents types de parts (ordinaires, spécifiques) entre N-1 et N.
- Le niveau de détail peut être adapté en fonction de la diversité et du montant des instruments émis.
- Détailler les mécanismes de garantie et le cas échéant les modalités de mise en œuvre
- Détailler les intérêts versés au cours de l'exercice.

Variation des parts émises

Parts	Montant N-1	Nouvelle émission	Remboursement ou annulation	Mise en jeu du mécanisme de garantie	Intérêts capitalisés	Variation surcote /décote	Variation des dettes rattachées en N	Montant N
Parts A								
Date X/X/X								
Date Y/Y/Y								
Parts B								
Date X/X/X								
Date Y/Y/Y								
Parts C								
Date X/X/X								
Date Y/Y/Y								
Total								

Article 212-27 Passif/ actions émises par les sociétés de titrisation

- Mention des différents types d'action et détail de la variation du capital entre N-1 et N ;
- Information sur les dividendes. Indiquer le dividende versé.

Variation du capital et primes d'émission

Actions	Montant N-1	Augmentation de capital	Remboursement ou annulation *	Montant N
Parts A				
Date X/X/X				
Date Y/Y/Y				
Parts B				
Date X/X/X				
Date Y/Y/Y				
Parts C				
Date X/X/X				
Date Y/Y/Y				
Total				

* Le cas échéant, préciser le montant et les variations de la prime d'émission

Article 212-28 Passif/ titres de créances

- Détailler la variation des titres de créances en distinguant les titres de créances émis à l'origine et les titres de créance émis ultérieurement ;

Ces informations peuvent être mentionnées sous forme de tableau.

Article 212-29 Passif/ emprunts

- Description des caractéristiques des emprunts subordonnés (notamment nature des prêteurs, mode de rémunération et modalités de remboursement, priorités) et des méthodes d'évaluation retenues ;
- Analyse de la variation entre N-1 et N.

Ces informations peuvent être mentionnées sous forme de tableau.

Article 212-30 Passif Passifs de titrisation liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme et aux contrats transférant des risques d'assurance

- Détailler la variation des provisions sur les contrats constituant des instruments financiers à terme;
- Détailler la variation des provisions des contrats transférant des risques d'assurance

Article 212-31 Titres financiers

- Inventaire par nature de titres ;
- description des variations entre N-1 et N.
- Analyse des variations des dépréciations entre N-1 et N.

Article 212-32 Créances/dettes représentatives des opérations temporaires sur titres

- Mentionner la valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire ;
- Analyse de la variation entre N-1 et N.

Article 212-33 Créances/dettes représentatives des garanties

- Description des caractéristiques des garanties, de leur destination et de leur mode de fonctionnement ;

Article 212-34 - Instruments financiers à terme

- Détailler des divers instruments financiers à terme par rubrique du bilan en indiquant :
 - la juste valeur des instruments, si cette valeur peut être déterminée par référence à une valeur de marché ou par application de modèles et techniques d'évaluation généralement admis ;
 - les indications sur le volume et la nature des instruments (type de produit, sous-jacent). Cette information est donnée en lien avec la description des stratégies de couverture ;
 - pour les opérations de couverture, le montant des gains et pertes réalisés différé au bilan est précisé en lien avec les stratégies de couverture ;
- Donner une information narrative sur les stratégies de couverture poursuivies, en distinguant entre :
 - les actifs de titrisation,
 - les opérations de financement ;
 - les actifs et passifs financiers ;
- Détailler les montants comptabilisés par type de stratégie (stratégie de couverture, actifs et passifs financiers) ;
- Donner une information sur l'exposition aux risques de change, de taux et de contrepartie.

Article 212-35 Passifs financiers

- Etat des échéances des emprunts contractés auprès des établissements de crédit à la date de clôture et mode de rémunération et de remboursement ;
- Détail du poste " dettes " en fonction de la nature des dettes et indication du montant des dettes rattachées.

Article 212-36 Autres actifs / passifs

- Informations sur les actifs reçus en vertu de l'exercice de garanties ;
- Détailler les autres actifs et passifs, si significatifs.

Article 212-37 Tableau de flux de trésorerie

<i>Disponibilités à l'ouverture</i>	<i>A</i>
<i>Flux de trésorerie net provenant des actifs de titrisation</i>	<i>B</i>
Intérêts perçus sur créances	+
Principal perçu sur créances	+
Recouvrement des créances antérieurement passées en charges	+
Créances acquises	-
Cessions de créances	+/-
Flux perçus sur instruments financiers en couverture du risque de crédit	+/-
Flux perçus sur instruments financiers en couverture du risque de taux de change	+/-
Intérêts et dividendes reçus sur autres actifs de titrisation	+
Principal reçu sur autres actifs de titrisation	+
Autres titres financiers titrisés acquis	-
Cessions des autres actifs titrisés	+
Flux sur opérations sur titrisation synthétique	+/-
Flux sur opérations sur contrats transférant des risques d'assurance	+/-
Frais d'administration des actifs de titrisation	-
Autres recettes	+
Autres dépenses	-
<i>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</i>	<i>C</i>
Emission de parts	+
Remboursement de parts	-
Intérêts versés sur parts	-
Augmentation de capital	+
Réduction de capital	-
Distribution de dividende	-
Frais d'émission et de publicité des parts et actions	-
Emission des titres de créances	+
Remboursement des titres de créances	-
Intérêts versés sur titres de créances	+
Emission d'emprunts	+
Remboursement d'emprunts	-
Intérêts versés sur emprunts auprès des établissements de crédits	+
Coût des émissions de titres de créances et emprunts	-
<i>Flux de trésorerie provenant des opérations sur placement net de trésorerie et sur autres instruments financiers</i>	<i>D</i>
Acquisition de titres financiers	-
Cession de titres financiers	+
Intérêts perçus sur titres financiers	+
Frais sur titres financiers	-
Flux sur opérations temporaires sur titres	+/-
Flux sur opérations de garantie	+/-
Flux sur les opérations sur instruments financiers à terme	+/-

Emission d'emprunts auprès des établissements de crédit	+
Remboursement d'emprunts auprès des établissements de crédit	-
Intérêts versés sur emprunts auprès des établissements de crédit	-
<i>Flux net de trésorerie sur opérations de gestion</i>	<i>E</i>
Frais de gestion de l'organisme de titrisation	-
<i>Flux de trésorerie provenant des opérations exceptionnelles</i>	<i>F</i>
Impôt sur les sociétés pour les sociétés de titrisation	-
<i>Variation nette des disponibilités de l'exercice</i>	<i>B+C+D+E+F</i>
<i>Disponibilité à la clôture</i>	<i>A+</i> <i>B+C+D+E+F</i>

Article 212-38 Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

L'organisme de titrisation mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, la société de gestion qui gère l'organisme de titrisation et ce dernier,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de l'organisme de titrisation et ce dernier.

Cette liste comprend les informations suivantes : la désignation du tiers concerné, la nature de la relation avec le tiers concerné, le montant des transactions réalisées avec le tiers concerné et toute autre information sur les transactions nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Les informations sur les différentes transactions peuvent être agrégées en fonction de leur nature, sauf lorsque des informations distinctes sont nécessaires pour comprendre les effets des transactions avec les entreprises liées sur la situation financière de la SCPI.

Article 212-39 Autres informations

Pour répondre à la demande de certains investisseurs et si le règlement le prévoit, la valeur estimative des droits émis par l'organisme de titrisation peut être mentionnée en annexe.

TOME 2 – Sociétés de civiles de placement immobilier (règlement ANC n° 2016-03)

Chapitre 1 – Champ d’application et principe général

Article 111-1

Le présent règlement s’applique aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I de l’article L.214-1 et aux articles L 214-86 à 214-120 du code monétaire et financier pour l’établissement de leurs comptes annuels.

Article 111-2

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) appliquent les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général.

Chapitre 2 - Structure des états financiers

Article 121-1

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d’un état du patrimoine, d’un compte de résultat d’une annexe, d’un tableau de variation des capitaux propres et d’un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Section 1 : Structure de l’état du patrimoine

Article 121-2

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l’état du patrimoine en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l’article 121-50 du présent règlement.

L’état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :

- placements immobiliers.
- immobilisations financières.
- autres actifs et passifs d’exploitation.
- capitaux propres.

Sous-section 1 : Placements immobiliers

Article 121-10

Les placements immobiliers comprennent :

- les droits réels définis à l’article 131-10 du présent règlement ;
- les terrains et constructions locatives ;
- les provisions pour gros entretiens définies aux articles 141-22 à 141-24 du présent règlement ;
- les immobilisations en cours ;
- les titres financiers contrôlés définis à l’article 131-40 du présent règlement.

Sous-section 2 : Immobilisations financières

Article 121-20

Les immobilisations financières comprennent :

- les titres financiers non contrôlés définis à l'article 132-10 du présent règlement ;
- les avances en comptes courant et créances rattachées des titres financiers contrôlés définis à l'article 131-40 du présent règlement ;
- les avances en comptes courant et créances rattachées des titres financiers non contrôlés définis à l'article 132-10 du présent règlement ;
- les dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et les dépôts de garanties.

Sous-section 3 : Autres actifs et passifs d'exploitation et comptes de régularisation

I. Actifs d'exploitation

Article 121-30

Les autres actifs d'exploitation comprennent :

- les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers ;
- les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances ;
- les valeurs mobilières de placement et disponibilités ;
- les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.

II. Passifs d'exploitation

Article 121-31

Les autres passifs d'exploitation comprennent :

- les provisions pour risques et charges ;
- les dettes financières et d'exploitation,
- les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

Sous-section 4 : Capitaux propres

Article 121-40

Les capitaux propres sont constitués :

- du capital, primes d'émissions ou de fusion, réserves, report à nouveau et du résultat de l'exercice ; des écarts de réévaluation définis à l'article 134-30 du présent règlement ;
- du Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable défini à l'article 134-40 du présent règlement ;
- des plus ou moins-values réalisées sur les cessions des placements immobiliers définies à l'article 134-50 du présent règlement.

Sous-section 5 : Valeur estimée du patrimoine

Article 121-50

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les

autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées »

Article 121-51

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Section 2 : L'état hors-bilan

Article 122-1

L'état hors-bilan présente les positions prises et les garanties, qui peuvent être classées en :

- dettes garanties par des sûretés réelles ;
- engagements financiers qui ne figurent pas dans l'état du patrimoine ;
- aval, cautions, garanties données et reçues ;
- engagements donnés et reçus ;
- autres engagements donnés et reçus.

Section 3 : Le compte de résultat

Article 123-1

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 la SCPI :

+	Résultat de l'activité immobilière
+	Résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière
+	Résultat financier
+	Résultat exceptionnel
=	Résultat de l'exercice

Sous-section 1 : Résultat de l'activité immobilière

Article 123-10

Le résultat de l'activité immobilière reflète les produits nets des charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Les produits de l'activité immobilière relatifs aux actifs à caractère immobilier comprennent :

- les produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct : loyers et charges refacturées ;
- les produits sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- les autres produits ;
- les reprises de provisions, d'amortissement et transferts de charges.

Les charges de l'activité immobilière relatives aux actifs à caractère immobilier comprennent :

- les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- les amortissements sur les droits réels, les concessions et construction sur sol d'autrui et les amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements ;

- les charges sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- le coût de la garantie locative éventuelle, payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les autres charges ;
- les 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 définie par le règlement ANC n° 2014-03 modifié.

Sous-section 2 : Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Article 123-20

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement ou indirectement mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :

- produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;
- charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;

Les charges d'exploitation comprennent notamment les frais de gestion y compris :

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

Sous-section 3 : Résultat financier

Article 123-30

Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

Le résultat financier inclut également les dividendes perçus par la SCPI sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement.

Les produits sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers sont constitués:

- des produits sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
- des autres produits financiers ;
- des dividendes reçus sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement.

Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers sont constituées:

- des charges sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
- des dépréciations sur les participations non contrôlées
- des dépréciations sur les comptes courants d'associés ;
- des autres charges financières (dont notamment les charges d'emprunts).

Sous-section 4 : Résultat exceptionnel

Article 123-40

Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ni dans le résultat financier.

Sous-section 5 : Résultat net

Article 123-50

Le résultat net est égal à la somme :

- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel.

Section 4 : L'annexe des comptes annuels

Article 124-10

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

Chapitre 3 – Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs, des passifs

Section 1 : Placements immobiliers

Sous-section 1 : Droits réels

Article 131-10

Les éléments constitutifs de droits réels détenus par une SCPI définis à l'article R 214-155-1 du code monétaire et financier font partie des placements immobiliers de la SCPI.

Article 131-11

L'acquisition d'un droit réel définis à l'article R 214-155-1 du code monétaire et financier constitue une immobilisation incorporelle.

Article 131-12

En cas d'acquisition de la nue-propriété par l'usufruitier, le droit réel est reclassé en terrain ou construction locative pour sa valeur nette comptable au jour du remembrement.

Article 131-13

Les droits réels sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque droit réel même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice.

Article 131-14

Dans le cas exceptionnel de destruction physique significative du placement immobilier représenté par le droit réel, une dépréciation doit être comptabilisée avec pour contrepartie un compte de réserve 1059 intitulé « Écart sur dépréciation des immeubles locatifs ».

Article 131-15

Les plus et moins-values réalisées à l'occasion de la cession de droits réels ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées conformément à l'article 131-36 du présent règlement.

Sous-section 2 : Constructions sur sol d'autrui et concessions

Article 131-20

Les constructions sur sol d'autrui et concessions sont amorties sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque construction sur sol d'autrui ou concession même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice.

Sous-section 3 : Terrains et constructions locatives

Article 131-30

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Article 131-31

Le coût d'acquisition des actifs acquis moyennant paiement de rentes viagères est comptabilisé selon les modalités définies à l'article 131-30 du présent règlement. La contrepartie est portée au passif pour la même valeur.

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.

Article 131-32

Les subventions d'investissement perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 " Subventions d'investissement ".

Les subventions d'investissement ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne " valeurs bilantielles " de l'Etat du patrimoine ".

Article 131-33

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation

Cependant, dans le cas exceptionnel, de destruction physique significative de l'immeuble, alors, dépréciation avec pour contrepartie un compte de réserve 1059 intitulé " Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs " doit être comptabilisée.

Article 131-34

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles acquis moyennant paiement de rentes viagères ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Le paiement des rentes viagères s'impute sur le passif et ces rentes sont évaluées selon les dispositions de l'article 941-16 du règlement ANC n°2014-03 modifié.

Si pendant la durée du contrat, des événements viennent modifier les éléments constitutifs du contrat, la ré-estimation de la dette est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière :

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

Article 131-35

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 dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. A défaut du coût de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé

Article 131-36

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Sous-section 4 : Immobilisations financières contrôlées

Article 131-40

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- des parts de sociétés de personne remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCVI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
 - les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCVI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10% de leur actif.

Article 131-41

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Article 131-42

A toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI conformément à l'article 131-33 du présent règlement.

Article 131-43

La cession des immobilisations financières contrôlées est évaluée et comptabilisée conformément à l'article 131-36 du présent règlement.

Section 2 : Immobilisations financières

Sous-section 1 : Immobilisations financières non contrôlées

Article 132-10

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit :

- des actions et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier ;

- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
 - les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

Article 132-11

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont comptabilisées, à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 modifié.

Article 132-12

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les autres parts et actions des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont évaluées à leur valeur d'utilité conformément à l'article 221-3 du règlement ANC n° 2014-03.

Si à la date de clôture, la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Article 132-13

La cession des titres non contrôlés est comptabilisée en résultat financier.

Sous-section 2 : Comptes courants et créances rattachées

Article 132-20

A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés 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 « Créances rattachées ».

Article 132-21

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de 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. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte 4965 « Dépréciation des avances en comptes courants ».

Section 3 : Autres actifs et passifs d'exploitation

Article 133-10

Dans les statuts des SCPI il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment, est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilités ».

Article 133-11

La SCPI comptabilise les emprunts à leur valeur contractuelle de remboursement, à savoir 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.

Section 4 : Capitaux propres

Article 134-10

En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :

- les frais d'établissement
- les commissions de souscription,
- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire ".

Article 134-20

Si la SCPI procède à une réévaluation, cette dernière doit concerner l'ensemble des immeubles locatifs.

Pour calculer l'écart de réévaluation, la valeur vénale est comparée au coût historique immeuble par immeuble.

Une compensation est ensuite effectuée lorsqu'il existe des plus-values constatées sur certains immeubles et des moins-values constatées sur d'autres. La somme des écarts ainsi effectuée permet de dégager un écart global positif (cas de plus-value) ou un écart global négatif (cas de moins-value).

L'écart de réévaluation qui constate une plus-value latente est indisponible : il ne peut être incorporé au capital ni être utilisé pour compenser des pertes.

Article 134-30

Les sommes affectées au fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la fluidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement est décidée par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Conformément aux articles 422-231 à 422-233 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit de cession du placement immobilier (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;
- soit par affectation des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

Article 134-31

Lors du remboursement de parts, le capital de la SCPI est réduit à hauteur de la valeur faciale des parts des porteurs qui quittent la SCPI. De plus, la prime d'émission pour le montant net du début d'exercice et les plus ou moins-values de cessions d'immeubles sont réduites à hauteur de la quote-part appartenant aux porteurs de parts remboursés.

Article 134-40

Le solde créditeur des plus-ou moins-values de cession des placements immobiliers calculées conformément à l'article 131-26 du présent règlement est comptabilisé en réserves et peut être distribué après approbation par l'assemblée générale des porteurs de parts.

Chapitre 4 – Règles de comptabilisation et d'évaluation des produits, charges et du résultat des SCPI

Section 1 : Résultat de l'activité immobilière

Sous-section 1 : Produits de l'activité immobilière

Article 141-10

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

Article 141-11

Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- 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.

Article 141-12

Les pré-loyers reçus par la SCPI 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.

Article 141-13

Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 "Charges immobilières facturées".

Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 "Charges locatives refacturées".

Article 141-14

Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Sous-section 2 : Charges de l'activité immobilière

Article 141-20

Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.

Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :

- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
- les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.

Article 141-21

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.

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretiens sont inscrites au compte 6048 " Gros entretiens ".

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 " Travaux d'entretien habituels ".

Article 141-22

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.

Article 141-23

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Article 141-24

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

Article 141-25

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

Section 2 : Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Sous-section 1 : Produits d'exploitation

Article 142-10

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation ;
- des reprises des provisions d'exploitation ;
- des transferts de charge d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Sous-section 2 : Charges d'exploitation

Article 142-20

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des autres charges.

Article 142-21

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation, au compte 6221

Article 142-22

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI ; cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière.

Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

Section 3 : Résultat financier

Sous-section 1 : Produits financiers

Article 143-10

Les produits financiers sont composés :

- des dividendes reçus des participations non contrôlées
- des produits d'intérêts des comptes courants ;
- des autres produits financiers
- des reprises de provision

Article 143-11

Les revenus acquis sur les placements ainsi effectués ne viennent pas augmenter le montant du fonds de remboursement mais constituent un élément du résultat de la SCPI appartenant à l'ensemble des porteurs de parts de la SCPI.

Sous-section 2 : Charges financières

Article 143-20

Les charges financières sont composées :

- des charges d'intérêts des emprunts ;
- des charges d'intérêts des comptes courants ;
- des autres charges financières
- des dépréciations

Section 4 : Résultat exceptionnel

Article 144-1

Le résultat exceptionnel est composé comme précisé à l'article 123-40 du présent règlement. Les produits exceptionnels et les charges exceptionnelles sont évalués et comptabilisés conformément au plan comptable général.

Chapitre 5 - Documents de synthèse

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

Article 150-10 - Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, les engagements hors bilan, le compte de résultat et l'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 la SCPI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Section 2 : Modèle d'état du patrimoine

Article 150-20

		<i>Exercice N</i>		<i>Exercice N-1</i>	
		<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>
Placements immobiliers					
<i>Immobilisations locatives</i>					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+				
Immobilisations en cours	+				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-				
Provisions pour risques et charges	-				
<i>Titres financiers contrôlés</i>					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)					

		<i>Exercice N</i>		<i>Exercice N-1</i>	
		<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>
<i>Immobilisations financières</i>					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)					
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+				
Autres créances	+				
Provision pour dépréciation des créances	-				
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)					
Provision pour risques et charges					
Dettes					
Dettes financières	-				
Dettes d'exploitation	-				
Dettes diverses	-				
TOTAL IV (passifs d'exploitation)					

		<i>Exercice N</i>		<i>Exercice N-1</i>	
		<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>					
Charges constatées d'avances	<i>+</i>				
Produits constatés d'avance	<i>-</i>				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	<i>+</i>				
<i>TOTAL V (comptes de régularisation)</i>					
<i>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</i>		<i>X</i>		<i>X</i>	
<i>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</i>			<i>X</i>		<i>X</i>

Section 3 : Tableau de variation des capitaux propres

Article 150-30

	<i>Situation d'ouverture</i>	<i>Affectation résultat N-1</i>	<i>Autres mouvements</i>	<i>Situation de clôture</i>
<i>Capital</i>				
Capital souscrit				
Capital en cours de souscription				
<i>Primes d'émission et de fusion</i>				
Primes d'émission ou de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion				
<i>Ecart de réévaluation</i>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>				
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</i>				
<i>Réserves</i>				
<i>Report à nouveau</i>				
<i>Résultat de l'exercice</i>				
<i>Acompte sur distribution</i>				
<i>TOTAL GENERAL</i>				

Section 4 : Engagements hors-bilan

Article 150-40

Les engagements hors bilan présentent :

- le montant des dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements, hypothèques) données par la SCPI ;
- le montant global des engagements financiers qui ne figurent pas dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine (acquisition en l'état futur d'achèvement, engagement d'achat) ;
- les engagements reçus ou donnés :
 - les avals, cautions, garanties reçus ou donnés ;
 - les autres engagements reçus ou donnés.

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

Hors-bilan au (date d'arrêté)

	<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N -1</i>
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Section 5 : Modèle de compte de résultat

Article 150-50

Compte de résultat au (date d'arrêté)

		<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N -1</i>
<i>Produits immobiliers</i>			
<i>Produits de l'activité immobilière</i>			
Loyers	+		
Charges facturées	+		
Produits des participations contrôlées	+		
Produits annexes	+		
Reprises de provisions	+		
Transferts de charges immobilières	+		
<i>Total I : produits immobiliers</i>			

		<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N -1</i>
<i>Charges de l'activité immobilière</i>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		
Travaux de gros entretiens	-		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		
Autres charges immobilières	-		
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-		
<i>Total II Charges immobilières</i>			
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)			
<i>Produits d'exploitation</i>	+		
<i>Reprise d'amortissement d'exploitation</i>	<i>+</i>		
<i>Reprise de provision d'exploitation</i>	<i>+</i>		
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	<i>+</i>		
<i>Reprises de provisions pour créances douteuses</i>	<i>+</i>		
<i>Total I : Produits d'exploitation</i>			
<i>Charges d'exploitation</i>			
<i>Commissions de la société de gestion</i>	-		
<i>Charges d'exploitation de la société</i>	-		
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	-		
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	-		
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>	-		
<i>Dépréciation des créances douteuses</i>	-		
<i>Total II : Charges d'exploitation</i>			
<i>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</i>			

		<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N -1</i>
<i>Produits financiers</i>			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+		
Reprises de provisions sur charges financières	+		
<i>Total I Produits financiers</i>			
<i>Charges financières</i>			
Charges d'intérêts des emprunts	-		
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-		
Dépréciations	-		
<i>Total II Charges financières</i>			
Résultat financier C = I-II			
<i>Produits exceptionnels</i>			
Produits exceptionnels	+		
Reprises de provisions exceptionnelles	+		
<i>Total I Produits exceptionnels</i>			
<i>Charges exceptionnelles</i>			
Charges exceptionnelles	-		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
<i>Total II Charges exceptionnelles</i>			
Résultat exceptionnel D = I-II			
Résultat net (A+B+C+D)			

Section 6 : Modèle d'annexe des comptes annuels

Article 150-60

En complément des informations prévues par le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général, l'annexe comporte les informations suivantes, dès lors qu'elles sont significatives.

Les informations à mentionner dans l'annexe des comptes sont à adapter en fonction d'une part de la situation de l'organisme de la SCPI et / ou des sous-jacents dans lesquels la SCPI a investi et d'autre part des statuts de la SCPI.

Les renseignements complémentaires nécessaires à la clarté et à la sincérité de l'information complètent les informations fournies par l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres et le compte de résultat.

Les informations à mentionner dans l'annexe n'auront à être fournies qu'autant qu'elles revêtent une importance significative par rapport aux autres données des comptes annuels.

Les éléments d'informations chiffrées doivent être établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux de l'état du patrimoine, du tableau de variation des capitaux propres et du compte de résultat. Ils doivent, en particulier :

- être vérifiables par rapprochement avec les documents attestant leur exactitude ;
- être comparables d'un exercice à l'autre et d'une SCPI à l'autre par l'application de méthodes de calcul et de présentation semblables.

Sous-section 1 : Principes généraux

Article 150-61

Des informations sont notamment données sur :

- les modalités de détermination de la durée d'amortissement des droits réels ;
 - les modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier et notamment les modes de valorisation faisant appel à des calculs ou à des modèles financiers utilisant des calculs ou des paramètres faisant place à l'anticipation ;
 - et la valeur du terrain lorsqu'elle ne peut être distinguée de la valeur des constructions
- les modalités de comptabilisation et amortissement (ou dépréciation) des actifs autres que les placements immobiliers ;
- les modalités d'évaluation des titres, parts, actions détenues par la SCPI et des avances en comptes courants consenties par la SCPI ;
- les modalités d'évaluation des provisions pour gros entretien ainsi que la présentation du plan d'entretien des immeubles accompagné des méthodes ayant servi à son élaboration ;
- La description;
- les modalités d'affectation des commissions de souscription ;
- les modalités d'affectation du fonds de remboursement ;
- les modalités d'évaluation des dépréciations sur créances immobilières ;
- les modalités d'évaluation des provisions pour risques ;
- les modalités d'évaluation des biens acquis moyennant paiement de rentes viagères et de la dette associée ;
- les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations financières ;
- la description des règles et méthodes comptables relatives aux créances /dettes.

Sous-section 2 : Placements immobiliers

Article 150-62

- Information globale

A titre indicatif, ces informations peuvent être données sous la forme suivante : Tableau récapitulatif des placements immobiliers et inventaire détaillé des placements immobiliers

Sous rubriques données à titre indicatif	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<i>Droits réels</i>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total				
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total				
<i>Immobilisations en cours</i>				
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total				
<i>Participations contrôlées</i>				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

- Information détaillée

Pour les immeubles locatifs, la société de gestion indique pour chaque immeuble

- le prix d'acquisition et le coût des travaux d'aménagement effectués par la société, l'année d'inscription de la dépense,
- la date d'acquisition,
- la surface (en m²),
- l'adresse.

Sous-section 3 : Compléments d'informations relatifs au bilan, compte de résultat et hors bilan

Article 150-63

L'annexe comporte les compléments d'information suivants relatifs à l'état du patrimoine 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.

Article 150-64 Placements immobiliers

- information sur la ventilation du poste « immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels » ;
- information sur la ventilation du poste immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 du présent règlement
- information sur l'évolution de la valeur actuelle des postes « droits réels, immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels » et des postes « parts et actions contrôlées par la SCPI au sens de l'article 121-51 du présent règlement

Article 150-65 Droits réels, concessions

- information sur la ventilation des droits réels par catégorie
- informations sur les variations entre N-1 et N
- durée d'amortissement retenue

Ventilation par nature- valeur brute	Exercice N-1	Acquisitions	Cessions	Exercice N
Usufruit				
Emphytéose				
Servitudes				
Droits du preneur				
Droits de superficie				
Concession				
Autres				
TOTAL				

Ventilation par nature- Amortissements	Exercice N-1	Dotations	Reprises	Exercice N
Usufruit				
Emphytéose				
Servitudes				
Droits du preneur				
Droits de superficie				
Concession				
Autres				
TOTAL				

Article 150-66 Immeubles

Information sur la ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis en valeur

Ventilation par nature- valeur brute	Exercice N-1	Acquisitions	Cessions	Exercice N
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres				
TOTAL				

Variation de la provision pour gros entretiens

- Mentionner la variation et l'utilisation de la provision sur les 5 dernières années
- Présenter une variation de la provision entre N-1 et N
- Modalités de détermination de la provision

	Montant provision N-1	Dotation		Reprise		Montant provision N
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1						
Dépenses prévisionnelles sur N+2						
Dépenses prévisionnelles sur N+3						
Dépenses prévisionnelles sur N+4						

Dépenses prévisionnelles sur N+5						
Total						

Article 150-67 Immobilisations financières contrôlées

- Pour chaque participation détenue par la SCPI classée en immobilisations financières contrôlées, mentionner
 - les modalités d'évaluation des immobilisations financières contrôlées ;
 - l'affectation du prix d'acquisition de la participation aux actifs et passifs de cette dernière, ainsi qu'une valeur estimée à la date de clôture en expliquant les écarts entre ces deux valeurs.

Cette affectation peut être présentée de la manière suivante :

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs (*)		
Ecart d'acquisition		
Total	(= prix d'acquisition)	

(*) Le montant des autres actifs et passifs doit être détaillé dans la colonne valeur estimée

- les principes comptables appliqués dans la participation contrôlée sur les placements immobiliers et les moyens de financement.

Article 150-68 Autres actifs à caractère immobilier

Détailler par nature les 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

Article 150-69 Immobilisations financières

- Présenter les principaux éléments constitutifs des immobilisations financières

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

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
Total						

	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice N
Immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
Total				

Article 150-70 Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs d'exploitation

a. Actifs immobilisés

- Présenter les principaux éléments constitutifs des immobilisations financières autres les immobilisations financières contrôlées et non contrôlées
- Détailler les dotations et reprises de dépréciations

b. 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 créances

Décomposition des postes du bilan	Exercice N	Exercice N-1
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires		
Total		

Evolution des dépréciations	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice N
Dépréciation des créances locatives				

Décomposition des postes de bilan	Exercice N	Exercice N-1
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Total		

c. Autres actifs

- Présenter les variations des fonds de remboursement entre N-1 et N
- Présenter les variations des valeurs mobilières de placements et disponibilités
- Présenter les variations entre N-1 et N des comptes de régularisations (charges constatées d'avances, produits constatés d'avances, frais de remboursement d'emprunts...)

2. Passifs d'exploitation

a. Provisions pour risques et charges

- Présenter la nature des principales provisions pour risques et charges
- Présenter les variations entre N-1 et N

Détail des provisions

Provisions	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice N

b. Dettes

Décomposition des dettes

- Etat des échéances des emprunts contractés auprès des établissements de crédit à la date de clôture et mode de rémunération et de remboursement ;
- Détail du poste " dettes " en fonction de la nature des dettes et indication du montant des dettes rattachées.

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

Décomposition des dettes

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

c. *Détail des emprunts*

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

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

Pour les emprunts à taux fixe, présenter :

- les caractéristiques des emprunts (taux, échéance...) ;
- le montant des pénalités de remboursement anticipé de l'emprunt

Article 150-71 Capitaux propres

- Présenter les principaux éléments constitutifs des capitaux propres ;
- Présenter l'affectation du résultat de l'exercice précédent ;
- Présenter les variations des fonds de remboursement entre N-1 et N ;
- Présenter le détail des résultats sur cession d'actifs.

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

Article 150-72 Résultat net

1. - Résultat 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 ;
- autres produits issus des actifs à caractère immobilier ;
- autres charges issues des actifs à caractère immobilier.
- Montant des résultats des entités contrôlées par la SCPI
- Nature des transferts de charges comptabilisés

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

- charges et produits imputables aux exercices antérieurs liés à l'activité immobilière;
- produits exceptionnels et charges exceptionnelles liées à l'activité immobilière ;
- remboursements de charges (ventilation par nature des charges).
- établir une ventilation par nature des charges (cette ventilation doit pour le moins correspondre aux postes de charges du compte de résultat) ;
- Présenter les montants les variations des provisions entre N-1 et N.

2. Résultat d'exploitation

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

- commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital;
- commission de cession, calculée sur le montant de la transaction ;
- commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés. L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans les statuts ou la note d'information de la SCPI ;
- commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;
- commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

3 Résultat Financier

- Présenter le détail des éléments compris dans les lignes concernées du compte de résultat comme par exemple les dividendes reçus.
- Présenter le détail des dotations et reprises de provisions financières.

4 Résultat exceptionnel

- Présenter le détail des éléments compris dans les lignes concernées du compte de résultat ;
- Présenter le détail des dotations et reprises de provisions exceptionnelles.

Article 150-73 Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Cette liste comprend les informations suivantes : la désignation du tiers concerné, la nature de la relation avec le tiers concerné, le montant des transactions réalisées avec le tiers concerné et toute autre information sur les transactions nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Les informations sur les différentes transactions peuvent être agrégées en fonction de leur nature, sauf lorsque des informations distinctes sont nécessaires pour comprendre les effets des transactions avec les entreprises liées sur la situation financière de la SCPI.

Chapitre 6 - Plan de comptes

Article 160-1

La SCPI 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 la SCPI pour enregistrer distinctement toutes ses opérations. A l'inverse, si les comptes prévus ci-après sont trop détaillés par rapport aux besoins de la SCPI, il peut regrouper les comptes dans un compte global de même niveau ou de niveau plus contracté.

10 CAPITAL ET RESERVES

101 Capital

1014 Capital souscrit

10141 Capital souscrit, non appelé

10142 Capital souscrit, appelé

1015 Capital en cours de souscription

103 Ecart sur remboursement de parts

104 Primes liées au capital

1041 Primes d'émission sur capital souscrit

1042 Primes d'émission sur capital en cours de souscription

1043 Primes de fusion

1049 Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion

105 Ecart d'évaluation

1052 Ecart de réévaluation

1059 Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs

106 Réserves

1063 Réserves statutaires ou contractuelles

1064 Réserves réglementées

1068 Autres réserves

107 Fonds de remboursement

1071 Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat

1072 Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat

108 Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs

1081 Plus ou moins-values réalisées sur cession de titres contrôlés

- 109 Associés : capital souscrit (non appelé)
- 11 REPORT A NOUVEAU
 - 110 Report à nouveau (solde créditeur)
 - 119 Report à nouveau (solde débiteur)
- 12 RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)
 - 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)
 - 1209 Acomptes sur dividendes
 - 129 Résultat de l'exercice (perte)
- 14 PROVISIONS REGLEMENTEES
- 15 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES
 - 151 Provisions pour risques et éventualités diverses
 - 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices
 - 1572 Provisions pour gros entretiens
 - 158 Autres provisions pour risques et charges
- 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES
 - 164 Emprunts auprès des établissements de crédit
 - 165 Dépôts et cautionnements reçus
 - 1651 Dépôts
 - 1655 Cautionnements
 - 168 Autres emprunts et dettes assimilées
 - 1685 Rentes viagères
 - 1688 Intérêts courus

CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS

- 20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES
 - 201 Frais d'établissement
 - 2011 Frais de constitution
 - 2012 Frais d'augmentation de capital
 - 2013 Frais de fusion
 - 208 Autres immobilisations incorporelles
 - 2085 Droits réels
- 21 IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
 - 211 Terrains ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Dans le cas où la valeur du terrain ne peut être distinguée de la valeur de la construction, les comptes. 211 " Terrains " et 213 " Constructions " sont regroupés au compte 213.

- 213 Constructions
 - 2131 Bâtiments
 - 2135 Installations générales, agencements, aménagements des constructions
- 214 Constructions sur sol d'autrui
- 218 Autres immobilisations corporelles
 - 2181 Installations générales, agencements, aménagements divers
 - 2182 Matériel de transport
 - 2183 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 2184 Mobilier
 - 2188 Divers
- 219 Garanties locatives et subventions d'investissement
 - 2191 Garanties locatives
 - 2192 Subventions d'investissement
- 23 IMMOBILISATIONS EN COURS
 - 231 Immobilisations corporelles en cours
 - 238 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles
- 26 PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES
 - 261 Participations contrôlées
 - 262 Participations non contrôlées
 - 266 Créances rattachées
- 27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES
 - 274 Prêts
 - 275 Dépôts et cautionnements versés
 - 2751 Dépôts
 - 2755 Cautionnements
 - 276 Autres créances immobilisées
 - 2761 Créances diverses
 - 2768 Intérêts courus
- 28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS
 - 280 Amortissements des immobilisations incorporelles
 - 2801 Frais d'établissement (même ventilation que celle du compte 201)
 - 2805 Amortissement des droits réels
 - 2808 Autres immobilisations incorporelles

- 281 Amortissements des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
 - 2812 Agencements, aménagements de terrains
 - 2813 Constructions (même ventilation que celle du compte 213)
 - 2814 Constructions sur sol d'autrui
 - 2818 Autres immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 218)

29 DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS

- 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles
 - 2908 Autres immobilisations incorporelles
- 291 Dépréciation des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
- 293 Dépréciation des immobilisations en cours
 - 2931 Immobilisations en cours
- 296 Dépréciation des participations et créances rattachées
 - 2961 Dépréciation des participations contrôlées
 - 2962 Dépréciation des participations non contrôlées
 - 2966 Dépréciation des créances rattachées
 - 2974 Prêts
 - 2975 Dépôts et cautionnements versés

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

40 GERANCE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

- 401 Gérance de la S.C.P.I.
- 402 Fournisseurs d'exploitation
- 404 Fournisseurs d'immobilisations
 - 4047 Fournisseurs retenues de garantie
- 408 Fournisseurs, factures non parvenues
 - 4081 Fournisseurs
 - 4088 Fournisseurs - intérêts courus
- 409 Fournisseurs débiteurs
 - 4091 Fournisseurs, avances et acomptes versés sur commandes

41 LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES (et autres clients le cas échéant)

- 411 Locataires
- 416 Locataires douteux ou litigieux
- 418 Locataires - produits non encore facturés
 - 4181 Locataires - factures à établir

4188 Locataires - intérêts courus

419 Locataires créditeurs

4191 Locataires - Avances et acomptes reçus

44 ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES

441 Etat (subventions à recevoir)

442 Etat (impôts et taxes recouvrables sur des tiers)

445 Etat (taxes sur le chiffre d'affaires)

4455 Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser

4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles

44562 T.V.A. sur immobilisations

44566 T.V.A. sur autres biens et services

4457 Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par la S.C.P.I.

4458 Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente

447 Etat - autres impôts, taxes et versements assimilés

4471 Impôts fonciers

4472 Droit de bail

4473 Prélèvement libératoire sur produits financiers

4478 Divers

448 Etat - charges à payer et produits à recevoir

4486 Charges à payer

4487 Produits à recevoir

45 ASSOCIES

455 Associés (comptes courants)

456 Associés (opérations sur le capital)

457 Associés (dividendes à payer)

4579 Associés (acomptes sur distribution)

46 DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS

462 Créances sur cessions d'immobilisations

467 Autres comptes débiteurs ou créditeurs (syndics..)

468 Divers (charges à payer et produits à recevoir)

4686 Charges à payer

4687 Produits à recevoir

47 COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE

48 COMPTES DE REGULARISATION

- 481 Charges à répartir sur plusieurs exercices
- 486 Charges constatées d'avance
- 487 Produits constatés d'avance
- 488 Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices

49 DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS

- 491 Dépréciation des comptes locataires (et autres clients le cas échéant)
- 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers
 - 4962 Créances sur cessions d'immobilisations
 - 4965 Dépréciation des avances en comptes courants
 - 4967 Autres comptes débiteurs

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

50 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

51 BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

- 512 Banques
- 514 Chèques postaux
- 518 Intérêts courus

53 CAISSE

54 FONDS DE REMBOURSEMENT

58 VIREMENTS INTERNES

59 PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS

- 590 Provisions pour dépréciation des valeurs mobilières de placement

CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES

60 CHARGES IMMOBILIERES

- 601 Charges ayant leur contrepartie en produits
 - 6011 Charges à refacturer
- 604 Charges d'entretien du patrimoine locatif
 - 6045 Travaux d'entretien habituels
 - 6048 Grosses réparations
 - 60481 Grosses réparations couvertes par des provisions
 - 60482 Grosses réparations non couvertes par des provisions
- 605-607 Autres charges immobilières
 - 6053 Loyer bail à construction

6054 Charges locatives et de copropriété non récupérées

6056 Primes d'assurances

6062 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires

60626 Commissions et honoraires

60627 Frais de contentieux

6063 Publicité et insertions

6068 Diverses autres charges immobilières

6075 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

60751 Impôts fonciers

60754 Droits d'enregistrement

60757 Impôts divers

61-65 CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

61 SERVICES EXTERIEURS

613 Locations

6135 Locations mobilières

614 Charges locatives et de copropriété

6145 Entretien sur biens mobiliers

616 Primes d'assurances

6161 Primes d'assurances (risques civils, voitures, incendies, etc.)

618 Divers

62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS

621 Personnel extérieur à la S.C.P.I.

622 Rémunération d'intermédiaires et honoraires

6221 Rémunération de gérance (gestion de la société)

6226 Honoraires (commissaires aux comptes...)

6227 Frais d'actes et de contentieux

623 Publicité, publications, relations publiques

625 Déplacements, missions et réceptions

626 Frais postaux et frais de télécommunications

627 Services bancaires

628 Divers

63 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)

635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)

65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

653 Rémunération des conseils (surveillance, administration)

654 Pertes sur créances irrécouvrables

657 Commission de souscription - (Opérations liées au développement de la société)

66 CHARGES FINANCIERES

661 Charges d'intérêts

667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

6712 Pénalités (amendes fiscales et pénales)

6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice

6717 Rappels d'impôts

6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion

673 Commissions sur opérations de fusion et assimilées

675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés

6752 Immobilisations corporelles

6756 Immobilisations financières

68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

681 Dotations aux amortissements, charges d'exploitation

6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles

68115 Dotations aux amortissements sur droits réels

68111 Frais de constitution

68112 Frais d'augmentation de capital

6812 Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

682 Dotations aux provisions, charges d'exploitation

6821 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles

6822 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

6824 Dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses (et autres éléments de l'actif le cas échéant)

6825 Dotations aux provisions pour grosses réparations

6828 Dotations aux provisions pour autres charges et risques divers

686 Dotations aux provisions, charges financières

687 Dotations aux amortissements, charges exceptionnelles

6871 Dotations aux amortissements exceptionnels sur immobilisations

6875 Dotations aux amortissements des charges exceptionnelles à répartir

688 Dotations aux provisions, charges exceptionnelles

6881 Dotations aux provisions exceptionnelles sur immobilisations

6885 Dotations aux provisions pour charges et risques divers exceptionnels

CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS

70 PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET AUTRES PRODUITS

701 Loyers

7011 Loyers assujettis à la T.V.A.

7015 Loyers non assujettis à la T.V.A.

702 Charges facturées

7021 Charges immobilières facturées (foncier, assurances...)

7025 Charges locatives refacturées

7081 Produits des participations contrôlées

7082 Produits des activités annexes

75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

76 PRODUITS FINANCIERS

762 Produits des immobilisations financières

763 Revenus des autres créances

7632 Intérêts de retard

764 Revenus des valeurs mobilières de placement

768 Autres produits financiers

77 PRODUITS EXCEPTIONNELS

771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion

7717 Dégrèvement d'impôts

775 Produits des cessions d'éléments d'actifs

78 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

781 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits d'exploitation)

782 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits d'exploitation)

786 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits financiers)

787 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits exceptionnels)

788 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)

79 TRANSFERTS DE CHARGES :

791 Transferts de charges d'exploitation à des comptes de l' " Etat du patrimoine "

TOME 3 - Société d'épargne forestière (règlement CRC n° 2002-11)

Article 1

Les sociétés d'épargne forestière créées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 et régies par l'article L214-85 du code monétaire et financier⁴ établissent leurs comptes conformément aux dispositions de l'annexe au présent règlement. Ces règles comptables s'appliquent également aux sociétés d'épargne forestière créées par cette même loi et relevant de l'article L214-86 du code monétaire et financier¹⁴.

INTRODUCTION

Nouveau cadre comptable

À l'exception des dispositions relevant de leur objet, les sociétés d'épargne forestière (SEF) sont soumises aux mêmes règles que celles prévues pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

En conséquence et à partir du plan comptable applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), adopté par le CNC le 23 juin 1998 (avis n°98-06) et qui fait l'objet du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999⁵, ce nouveau cadre définit les règles comptables spécifiques aux sociétés d'épargne forestière. Seules sont mentionnées les rubriques où des différences existent entre les SCPI et les SEF.

Concepts retenus

Les règles comptables définies ont pour objet de permettre à l'épargnant :

- d'obtenir toutes informations utiles ; elles devront être les plus proches possible de celles dont il disposerait s'il plaçait ses liquidités dans les supports financiers autorisés pour les SEF ou s'il investissait dans une (ou des) forêts, étant précisé qu'aucune modalité comptable spécifique n'existe dans ce domaine.
- d'apprécier la pertinence des investissements réalisés dans un (ou des) groupement forestier ou une société dont l'objet exclusif est la détention de bois et forêts.

En effet, les SEF ont pour objet :

- l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier détenu sous forme de forêts en direct, de parts d'intérêt de groupements forestiers ou de sociétés dont l'objectif exclusif est la détention de bois et forêts⁶.
- le placement de liquidités ou valeurs assimilées pour au maximum 40 % de leur actif. La nature de celles-ci est définie à l'article 2 du décret relatif aux SEF.

Il convient de rappeler qu'à l'exception des liquidités et valeurs assimilées, la valeur vénale des forêts et parts de sociétés ou groupements constitue l'élément principal de la valeur de reconstitution du patrimoine de la SEF.

⁴ L'article L214-85 du Code monétaire et financier est devenu L214-121 avec la nouvelle codification. De même l'article L214-86 est devenu l'article L214-122.

⁵ Le règlement CRC n° 99-06 a été abrogé et remplacé par le règlement ANC, n° 2016- 03 du 15 avril 2016.

⁶ Par simplification d'écriture nous parlerons pour cette partie de l'actif des SEF : parts de groupement forestiers ou assimilés.

Section I - Particularités comptables des SEF

10 - Prime d'émission

Certains éléments pourront être imputés sur la prime d'émission, si les statuts de la SEF le prévoient. Ce sont les commissions de souscription, les frais de recherche des biens forestiers directement réglés par la SEF, les frais d'acquisition des biens forestiers tels que les droits d'enregistrement et les frais de notaire.

11 - Patrimoine forestier des SEF

110 - Valeur vénale des biens forestiers

110-1 Principe

Les bois et forêts détenus directement ou indirectement par une SEF, devant être gérés conformément à un plan simple de gestion agréé défini par les articles L 6 et L 8, L 222-1 à L 222-4 du code forestier⁷, seront situés sur le territoire d'application de cette disposition. En conséquence, les investissements forestiers seront réalisés en France et leur valeur vénale sera exprimée en euros.

111 - Présentation des biens forestiers

L'état des biens forestiers comporte :

- **la valeur "bilantielle"** qui se décompose elle-même entre :
 - le sol et les éléments qui lui sont attachés⁸, présentés au bilan en immobilisation à leur coût d'acquisition ;
 - les bois sur pied⁹ 3 mûrs ou en cours de croissance, présentés au bilan à leur valeur de stocks ;
 - les parts de groupements forestiers ou assimilés, présentés au bilan en immobilisation à leur coût d'acquisition ; cette inscription en immobilisation se justifie par l'obligation faite à la SEF de détenir ces biens pendant 6 ans au moins.
- **La valeur "estimée"** est représentée par la valeur vénale des biens forestiers (forêts, parts de groupements forestiers ou assimilés) résultant des expertises.

12 - Compte de résultat

Même s'il n'existe pas de plan comptable spécifique « forêt » notamment en raison de la fiscalité afférente à la production de bois pour les particuliers (régime du forfait cadastral), le compte de résultat doit permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche de celle dont il disposerait s'il investissait dans les différentes catégories d'actif de la société.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions de biens forestiers, détenus directement ou indirectement, ont la nature de gains ou de pertes en résultat.

Par rapport au traitement dont relèvent les SCPI, cette affectation se justifie par les éléments suivants :

- à la différence d'une SCPI où les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cession sont davantage le reflet du marché, dans le cadre d'une SEF, elles sont le plus souvent les

⁷ L'article L6 du Code forestier a été recodifié aux articles L.122-4 et L.122-5, L.212-1 et L.312-1 du même code. L'article 8 a été recodifié aux articles L. 124-1 à L.124-4 et L.312-2 du code forestier. Enfin les articles L222-1 à L222-4 du code forestier ont été recodifiés aux articles L312-2 à L.312-7 du même code.

⁸ Selon les données de l'expertise forestière : le sol et les éléments qui lui sont attachés (bâtiments, infrastructures, capital chasse) sont dénommés fonds ; par référence à ces mêmes notions, le capital chasse est le capital financier capable de produire un revenu annuel égal à la valeur locative nette de l'activité cynégétique.

⁹ Les bois sur pied, mûrs ou en cours de croissance, sont dénommés peuplement ou superficie.

conséquences de la gestion forestière mise en œuvre et afférentes principalement aux cessions de bois sur pied et aux infrastructures (liées au sol) ;

- les plus ou moins-values résultent pour l'essentiel des cessions d'arbres sur pied, c'est-à-dire stockés, et ont donc la nature de gains ou de pertes en résultat ; dans ce cas le sol, qui constitue l'accessoire, suit le principal ;
- il y a cohérence entre l'application réservée aux bois et forêts détenus en direct et aux parts de groupements forestiers ou assimilés.

Les dividendes issus des participations à des groupements forestiers ou assimilés sont inscrits au compte de résultat.

Section II - Règles comptables d'enregistrement et d'évaluation

20 - Constitution, collecte et utilisation des capitaux

201 - Frais de constitution, de développement, de recherche des capitaux et des biens forestiers

Ces frais correspondent aux sommes qu'un épargnant engagerait s'il se portait acquéreur des biens constituant la SEF.

Comme pour les SCPI, ils sont constitués des frais d'établissement, de la commission de souscription, des frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement et suivent le traitement comptable prévu pour les SCPI.

Les frais de fusion concernent aussi les opérations de fusion entre une SEF et un groupement forestier dans les conditions de l'article L 214-87 du code monétaire et financier¹⁰.

202 - Collecte et emploi des capitaux

A l'exception des subventions traitées de façon spécifique (voir § 203), la collecte et l'emploi des capitaux répondent à l'objet de la SEF et, dans ces conditions, suivent les définitions et modalités comptables prévues pour les SCPI.

203 - Subventions

Ce sont notamment des aides du budget général de l'Etat pour le financement des projets de boisement – reboisement, de conversion, d'amélioration, d'équipement en forêt de production et des outils d'aide à la gestion forestière.

Ces subventions sont inscrites directement au compte de résultat, à l'exception des subventions d'investissement destinées à permettre le financement d'immobilisations amortissables (équipement en forêt de production). Ces dernières seront rapportées au résultat au fur et à mesure de l'amortissement du bien.

21 - Patrimoine forestier et liquidités ou valeurs assimilées

210 - Enregistrement comptable à la date d'entrée

Coût d'acquisition

A la date de son acquisition chaque forêt et ses éventuels accessoires ou dépendances, chaque part de groupement forestier ou assimilé, sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition.

¹⁰ L'article L 214-87 du code monétaire et financier a été recodifié aux articles L. 214-123 à L. 214-125 du même code.

Outre les charges liées à la remise en état des biens comme le cas des forêts acquises avec des obligations de reconstitution, ces coûts d'acquisition sont déterminés par l'addition des éléments suivants :

- **pour les forêts**, du prix d'achat réparti entre :
 - le sol (et les éléments qui lui sont attachés comme les infrastructures, le bâti, le capital chasse) qui constitue une immobilisation corporelle non amortissable,
 - les bois sur pied, mûrs ou en cours de croissance, qui constituent un stock.

Le cas échéant et selon les conditions d'acquisition du bien, les accessoires et dépendances (bâtiments, infrastructures, matériel de sylviculture et d'exploitation forestière, terrains à vocation pastorale ou chasse et étangs) pourront être comptabilisés séparément des sols. Dans ce cas, les terrains à vocation pastorale ou chasse et les étangs constitueront une immobilisation corporelle non amortissable; les bâtiments, infrastructures et matériels étant des immobilisations corporelles amortissables. Si ces informations sont disponibles, elles permettront de renseigner les rubriques correspondantes de l'état du patrimoine en valeurs bilantielles.

Les stocks sont établis forêt par forêt. Pour les bois sur pied en cours de croissance, leur valeur est donnée par l'expertise du bien à l'entrée dans la SEF selon le principe de la valeur actuelle d'avenir¹¹. Pour les bois sur pied mûrs, leur valeur est donnée par l'expertise du bien à l'entrée dans la SEF à partir de la valeur de consommation déduction faite de la décote immobilière¹². Le cas échéant un inventaire permettra une répartition en volume (m³) des bois mûrs par essence et catégorie, avec prix pour chacune d'entre elles.

- **pour les parts de groupements forestiers ou assimilés**, qui constituent des immobilisations, du prix d'achat ;
- **pour les liquidités ou valeurs assimilées**, de leur valeur d'acquisition selon le support de placement choisi.

Les frais d'acquisition qui comprennent les frais de notaire, les droits de mutation et les commissions versées à un intermédiaire ou un apporteur d'affaires, ne constituent pas un élément du coût d'acquisition des biens forestiers, comme pour un investisseur forestier en direct. Ils sont comptabilisés en charge selon leur nature. Pour l'imputation de ces charges sur la prime d'émission ou l'étalement par le compte de résultat il convient de se référer aux schémas d'écriture des SCPI.

Le traitement comptable de la TVA applicable à l'acquisition éventuelle de matériel de sylviculture et d'exploitation forestière d'occasion relève des règles de droit commun.

211 - Enregistrement comptable à l'arrêté des comptes

A l'arrêté des comptes, il est procédé à la détermination :

- de la valeur « bilantielle » des forêts après variation du stock constitué par les bois sur pied (travaux éventuels, coupes éventuelles). La partie immobilisée suit les règles de droit commun avec la prise en compte des aménagements amortissables.
- de la valeur « estimée » ou valeur vénale des forêts, des parts de groupements forestiers ou assimilés.
- de la valeur nette des liquidités ou valeurs assimilées.

2110 - Éléments de variation des stocks

Durant chaque exercice, les stocks de bois sur pied sont impactés des éléments suivants :

¹¹ Selon les données de l'expertise forestière : la valeur actuelle d'avenir est la valeur actuelle du capital en formation d'un peuplement non exploitable, qui doit rester sur pied jusqu'à sa récolte en coupe rase ;

¹² La valeur de consommation correspond à la valeur marchande des bois sur pied ; la décote immobilière prend en considération les frais, notamment fiscaux, engendrés par la mutation et l'impossibilité de mobiliser immédiatement l'ensemble des bois sur pied de la forêt.

- **croissance** : pour les bois sur pied mûrs, de la croissance en volume (m³) des arbres, le cas échéant par essence et catégorie. Le prix de revient unitaire de chaque m³ est ainsi diminué mais la valeur comptable de l'ensemble demeure constante.
- **travaux** : pour les bois sur pied en cours de croissance, de tous les travaux qui participent à la création et la valorisation des peuplements (de la préparation des sols avant plantation jusqu'à l'élagage inclus).
- **coupes** : pour les bois sur pied mûrs, des coupes vendues appréciées selon leur prix de revient, le cas échéant par essence et catégorie. Les coupes de bois ayant un caractère cultural, c'est à dire visant à l'amélioration du peuplement restant sur pied, ne sont pas déduites. Seules les coupes ayant un caractère de récolte seront imputées :
 - futaie régulière, cela concerne des coupes d'arbres ayant atteint 80% de l'âge d'exploitabilité fixé. Cette donnée figure au plan simple de gestion¹³ de la forêt considérée.
 - futaie irrégulière, cela concerne des arbres vendus d'un diamètre supérieur à 40 cm pour les feuillus et à 30 cm pour les résineux.

2111 - Valeur vénale

La valeur vénale des biens forestiers (forêts, parts de groupements forestiers ou assimilés) est le prix présumé qu'accepterait de donner un investisseur éventuel pour le bien considéré. A l'arrêté des comptes, cette valeur est appréciée selon les modalités d'expertise du patrimoine forestier de la société. Elle est déterminée hors droits d'acquisition.

La valeur vénale de l'ensemble des biens forestiers est présentée dans la colonne « valeur estimée » de l'« état du patrimoine- biens forestiers ».

La valeur vénale du patrimoine forestier est définie selon l'article L 214-78 du code monétaire et financier¹⁴. Elle permet de déterminer la valeur de réalisation égale à la somme de la valeur vénale des biens qui composent le patrimoine forestier et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La référence est faite, pour le patrimoine forestier, à l'investisseur qui achète le bien en vue de l'administrer en bon père de famille, en fonction des engagements pris, sans perspective spéculative (valeur de conservation).

2112- Informations à présenter dans l'annexe

Lors de l'arrêté des comptes, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine forestier est présenté dans la colonne "valeur estimée" de l'"état du patrimoine - biens forestiers". Elle est également détaillée, commentée et explicitée dans l'annexe selon le modèle défini ci-après dans le titre IV « Documents de Synthèse ».

2113 - Autres enregistrements comptables à l'arrêté des comptes

2113-1 Provisions pour évènements ayant affecté la consistance des forêts

La survenance de dommages comme les incendies ou les tempêtes va déprécier la valeur des bois sur pied. Ils doivent être pris en considération par la société lors du prochain arrêté des comptes même si

¹³ Le Plan simple de gestion est défini par les articles L 6 (recodifié aux articles L.122-4 et 5 et L.212-1 et L.312-1) et L 8 (recodifié aux articles L.124-1 à L.124-4 et L.313-2), L 222-1 à L 222-4 du code forestier (recodifié aux articles L312-2 à L.312-7 du code forestier). Ce document soumis à l'agrément du Centre régional de la propriété forestière (CRPF), établissement public à caractère administratif, comprend notamment un programme d'exploitation des coupes et un programme de reconstitution des parcelles parcourues par les coupes. Les Centres régionaux de la propriété forestière sont régis par les articles L 221-1 et suivants du code forestier (recodifié à l'article L.321- et suivants) qui précisent notamment qu'ils sont présents dans chaque région ou groupe de régions.

¹⁴ L'article L214-78 du code monétaire et financier a été recodifié à l'article L.214-109 du même code.

l'appréciation du sinistre s'étalera sur plusieurs exercices. Elles s'assimilent aux provisions pour dépréciation des stocks.

Les éventuelles indemnités d'assurances sont par ailleurs inscrites en produits à recevoir.

2113-2 Maintien des forêts en état de production

Le maintien des forêts en état de production est indispensable pour une gestion saine du patrimoine forestier. C'est aussi une obligation légale qui répond aux articles L 5 et L 222-2 du code forestier.¹⁵

Il convient de s'assurer que chaque année la SEF a les moyens de satisfaire à ses obligations légales. Le cas échéant, il appartient aux dirigeants de la société de gestion de cantonner la trésorerie nécessaire pour y faire face.

Une information de la société de gestion devra figurer en annexe pour justifier du cantonnement.

212 - Enregistrement comptable lors de la cession de biens forestiers

Les SEF ont pour objet de détenir à moyen ou long terme leurs biens forestiers détenus en direct ou sous forme de parts de groupements forestiers ou assimilés.

Toutefois, dans certains cas, elles pourront être amenées à les céder de même que pour des opérations limitées de restructuration ou d'aménagement foncier.

Le produit sera réparti entre la part du sol et les éléments rattachés figurant en immobilisation et la part des bois sur pied figurant en stock.

Section III - Gestion de la SEF

30 - Comptabilisation des produits et des charges

301 Principe de rattachement des charges et des produits

Les principes retenus pour les SCPI s'appliquent aux SEF. Il convient, toutefois, de préciser que :

- dès lors qu'un produit résultant d'une vente de bois est acquis, les stocks, si les conditions sont remplies (voir § 2110) sont mouvementés sur le même exercice.
- les travaux réalisés sur les bois sur pied en cours de croissance suivent le même principe.
- les honoraires directement rattachés à la réalisation de ces travaux sont incorporés aux stocks de bois sur pied.

302 Applications des principes comptables aux produits de location

Ces produits proviennent essentiellement de la location des territoires de chasse et accessoirement de la location, par exemple, d'étangs ou de bâtiments.

Conformément à la doctrine actuelle, ils doivent être pris en compte au fur et à mesure de l'exécution du contrat.

31 - Rémunération de la gérance

Les SEF n'assurent pas directement la gestion de leur patrimoine forestier ou de leurs placements en liquidités ou valeurs assimilées. Elles font appel aux services de sociétés de gestion moyennant le versement de rémunérations statutaires ou conventionnelles.

¹⁵ Les articles L 5 et L 222-2 du code forestier ont été recodifiés aux L.112-2 et aux articles L.312-4 et L.312-5 du même code.

La rémunération de la gérance correspond aux opérations de gestion courante et aux autres opérations.

311 Opérations de gestion courante

Les opérations de gestion courante sont de trois types :

- opérations de gestion administrative de la société : administration générale, information des associés, distribution des revenus ;
- opérations de gestion du patrimoine forestier détenu directement ou indirectement : établissement des plans simples de gestion, élaboration et suivi du programme annuel des coupes et travaux, surveillance et suivi du patrimoine forestier, gestion des locations et recouvrement des loyers, relations avec les administrations et autorités forestières de tutelle ;
- opérations de gestion des actifs financiers : organisation et suivi des placements.

Ces opérations de gestion suivent les mêmes traitements et affectations que pour les SCPI.

312 Autres opérations

Les opérations concernant le développement de la société comprennent les frais de prospections des capitaux, de recherche des biens forestiers en vue de la constitution du patrimoine et toute autre opération susceptible de donner lieu à rémunération exceptionnelle.

Le traitement comptable de la rémunération qui couvre ces opérations suit celui prévu pour les SCPI.

32 - Fonds de remboursement de la SEF

L'actif de la SEF étant constitué pour 40 % au plus de liquidités ou valeurs assimilées, il peut être prévu dans ses statuts la constitution d'un fonds de remboursement. Il sera alors doté par affectation:

- du produit de la vente des forêts et (ou) de parts de groupement forestier ou assimilé ;
- d'une partie des liquidités collectées ou valeurs assimilées.

Section IV - Documents de synthèse

Les documents de synthèse comprennent :

- l'état du patrimoine ;
- le compte de résultat ;
- les annexes.

Ils permettent aussi de vérifier le respect des ratios qui s'imposent aux SEF: biens forestiers/liquidités et valeurs assimilées, répartition géographique des biens forestiers, participations majoritaires ou minoritaires dans des groupements forestiers ou assimilés.

40 – Etat du patrimoine

L'état du patrimoine se présente en liste avec les « biens forestiers » et les « autres actifs et passifs d'exploitation ». Il comporte deux colonnes:

- la première colonne ou « valeurs bilantielles » présente les éléments du patrimoine de la SEF au coût historique. Il en est ainsi des biens forestiers, forêts ou parts de groupements forestiers ou assimilés, inscrits selon les modalités définies au § 211.
- la deuxième colonne « valeurs estimées » présente, à titre d'information, la valeur vénale des biens forestiers et la valeur nette des autres actifs de la SEF. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur les liquidités et valeurs assimilées.

La valeur estimée en ce qui concerne la rubrique « forêts –stocks » comprend les bois sur pied et les bois exploités en attente de vente et autres éléments.

La valeur estimée des « forêts – immobilisations amortissables », est incluse dans la valeur estimée des « forêts - immobilisations non amortissables ».

Pour l'estimation des biens forestiers, seront seules renseignées les rubriques de la compétence de l'expert forestier: sols et éléments attachés, stocks de bois sur pied, parts de groupements forestiers ou assimilés détenus à plus de 50% ; la valeur des parts de groupements forestiers ou assimilés détenus à moins de 50% sera fixée par les gérants des structures concernées.

41- Compte de résultat

42 - Annexes

Elles reprennent les documents établis pour les SCPI et intègrent les rubriques spécifiques à l'activité forestière.

Les annexes comprennent :

- l'état détaillé des biens forestiers par forêt ou part de groupement forestier ou assimilé. Un regroupement est fait par région (ou département), et par groupements forestiers ou assimilés détenus à plus ou moins de 50%. Cette répartition permet d'apprécier le respect des règles de division des risques par la SEF. Il comporte les deux colonnes "valeurs bilantielles" et "valeurs estimées".
- l'état récapitulatif des biens forestiers qui regroupe les éléments du tableau précédent,
- le tableau de variation des capitaux propres
- la liste des informations supplémentaires à mentionner en annexe.

Etat du patrimoine

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Biens Forestiers				
Forêts – Immobilisations non amortissables				
Sols et éléments attachés	+		+	
Forêts – Immobilisations amortissables		+		+
Infrastructures, aménagement et bâtiment	+		+	
Matériel d'exploitation	+		+	
Parts de groupements forestiers ou assimilés				
G.F . ou assimilés détenus à plus de 50%	+	+	+	+
G.F . ou assimilés détenus à moins de 50%	+	+	+	+
Forêts stocks				
Bois sur pied	+	+	+	+
Bois exploités après coupes et autres éléments	+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations	+		+	

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres frais d'acquisition des biens forestiers	+		+	
Provisions liées aux biens forestiers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations amortissables	-		-	
Dépréciation de stock	-		-	
Dépréciation des parts de groupement forestiers détenues	-		-	
TOTAL I				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
Créances				
Ventes de bois et comptes rattachés	+	+	+	+
Locataires et comptes rattachés	+	+	+	+
Autres créances	+	+	+	+
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Liquidités et valeurs assimilés				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+	+	+	+
Provisions générales				
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Produits à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				

Modèle de compte de résultat de l'exercice – charges

	Exercice N	Exercice N-1
Achat et variation de stocks		
Matières premières et autres achats stockés		
Variation de stocks		
Charges sur le patrimoine forestier		
Autres charges		
Charges d'exploitation de la société		

	Exercice N	Exercice N-1
Charges d'exploitation de la société		
Divers charges d'exploitation ¹		
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied		
Autres charges		
Charges financières		
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges financières ²		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions, charges exceptionnelles		
Total charges		
Solde créditeur = bénéfice		
Total général		

1 Dont charges salariales

2 dont sur parts de groupement forestiers ou assimilés

Modèle de compte de résultat de l'exercice – Produits

	Exercice N	Exercice N-1
Produits de l'activité forestière, autres produits et subventions d'exploitation de la société		
Produits de l'activité forestière		
Loyers		
Vente de bois		
Produits de parts de groupement forestiers ou assimilés		
Produits annexes		
Subventions		
Production stockées		
Production immobilisées		
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Autres produits		
Produits financiers		
Produits financiers		
Reprise de provisions sur charges financières		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total produits		
Solde débiteur = perte		
Total général		

Etat récapitulatif des biens forestiers

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Forêts				
Immobilisations non amortissables (Sol et éléments attachés) et amortissables				
Bois sur pied et autres stocks	+		+	
Total forêts		+		+
Parts de groupements forestiers ou assimilés				
G.F. ou assimilés détenus à plus de 50%	+	+	+	+
G.F. ou assimilés détenus à moins de 50%	+	+	+	+
Total G.F ou assimilés				
TOTAL				

Etat détaillé des biens forestiers¹

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Forêts				
Région ou département A				
Forêts 1				
Immobilisations non amortissables (Sol et éléments attachés) et amortissables				
Bois sur pied et autres stocks	+		+	
Total forêts 1		+		+
Forêts 2				
.....				
Total Région ou département A				
Immobilisations non amortissables (Sol et éléments attachés) et amortissables				
Bois sur pied et autres stocks				
Région ou département B				
....				
Total Région ou département B				
Total forêts				
Parts de groupements forestiers ou assimilés				
Parts de groupements forestiers ou assimilés (à + de 50 %)				
Groupement forestier I				

Total G.F ou assimilés (à + de 50 %)				
Parts de groupements forestiers ou assimilés (à - de 50 %)	+	+	+	+
Groupement forestier II				
Total G.F ou assimilés (à - de 50 %)	+	+	+	+
Total G.F ou assimilés				
TOTAL				

1 Etat des biens forestiers détenus, pour répondre au critère de division des risques, par région ou département, par détention majoritaire ou minoritaire de parts de G.F. ou assimilés.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture¹
Capital				
Capital souscrit				
Capital en cours d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur la prime d'émission				
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecarts sur dépréciation des biens forestiers				
réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Subventions d'investissement				
Total général				

1 Correspond à la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine

43 - Liste des comptes – Sociétés d'épargne forestière

CLASSE 1 - COMPTES DE CAPITAUX

10 CAPITAL ET RESERVES

- 101 Capital
 - 1014 Capital souscrit
 - 10141 Capital souscrit, non appelé
 - 10142 Capital souscrit, appelé
 - 1015 Capital en cours de souscription
- 103 Ecarts sur remboursement de parts
- 104 Primes liées au capital
 - 1041 Primes d'émission sur capital souscrit
 - 1042 Primes d'émission sur capital en cours de souscription
 - 1043 Primes de fusion

- 1049 Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion
- 105 Ecart d'évaluation
 - 1052 Ecart de réévaluation
 - 1059 Ecart sur dépréciation des biens forestiers
- 1063 Réserves statutaires ou contractuelles
- 1064 Réserves réglementées
- 1068 Autres réserves
- 109 Associés : capital souscrit (non appelé)

11 REPORT A NOUVEAU

- 110 Report à nouveau (solde créditeur)
- 119 Report à nouveau (solde débiteur)

12 RESULTAT DE L'EXERCICE (BENEFICE OU PERTE)

- 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)
- 129 Résultat de l'exercice (perte)

13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

14 PROVISIONS REGLEMENTEES

15 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- 151 Provisions pour risques
- 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices

16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES

- 164 Emprunts auprès des établissements de crédit
- 165 Dépôts et cautionnements reçus
 - 1651 Dépôts
 - 1655 Cautionnements
- 168 Autres emprunts et dettes assimilées
 - 1685 Rentes viagères capitalisées
 - 1688 Intérêts courus

CLASSE 2 - COMPTES D'IMMOBILISATIONS

20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- 201 Frais d'établissement
 - 2011 Frais de constitution
 - 2012 Frais d'augmentation de capital
 - 2013 Frais de fusion
- 208 Autres immobilisations incorporelles

21 IMMOBILISATIONS RELATIVES AUX BIENS FORESTIERS ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- 211 Sols et éléments attachés¹⁶
- 212 Infrastructures et aménagements des parcelles
- 213 Constructions
 - 2131 Bâtiments
 - 2135 Installations générales, agencements, aménagements des constructions
- 214 Constructions sur sol d'autrui
- 215 Matériel et outillage forestier
- 218 Autres immobilisations corporelles

¹⁶ 5 Dans le cas où la valeur des bâtiments et infrastructures ne peut être distinguée de la valeur des sols au moment de l'acquisition des forêts, leurs valeurs sont regroupées au compte 211.

22 IMMOBILISATIONS MISES EN CONCESSION

23 IMMOBILISATIONS EN COURS

- 231 Immobilisations corporelles en cours
- 238 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles

26 PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES

- 261 Participations dans des groupements forestiers ou assimilés
- 267 Créances rattachées à des participations

27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

- 274 Prêts
- 275 Dépôts et cautionnements versés
 - 2751 Dépôts
 - 2755 Cautionnements
- 276 Autres créances immobilisées
 - 2761 Créances diverses
 - 2768 Intérêts courus

28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

- 280 Amortissements des immobilisations incorporelles
 - 2801 Frais d'établissement (même ventilation que celle du compte 201)
 - 2808 Autres immobilisations incorporelles
- 281 Amortissements des immobilisations corporelles
 - 2812 Infrastructures et aménagements des parcelles
 - 2813 Constructions (même ventilation que celle du compte 213)
 - 2814 Constructions sur sol d'autrui
 - 2815 Matériel et outillage forestier
 - 2818 Autres immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 218)

29 PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS

- 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles
 - 2908 Dépréciations des autres immobilisations incorporelles (sols et éléments rattachés)
- 291 Dépréciation des immobilisations corporelles
- 293 Dépréciation des immobilisations en cours
- 296 Provisions pour dépréciation des parts de groupements forestiers ou assimilés
- 297 Provisions pour dépréciation des immobilisations financières
 - 2974 Prêts
 - 2975 Dépôts et cautionnements versés

CLASSE 3 - COMPTES DE STOCKS ET ENCOURS

31 MATIERES PREMIERES ET FOURNITURES

32 AUTRES APPROVISIONNEMENTS

- 321 Matières consommables
- 322 Fournitures consommables

35 STOCKS DE BOIS SUR PIED

39 PROVISION POUR DEPRECIATION

- 395 Provision pour dépréciation des bois sur pied

CLASSE 4 - COMPTES DE TIERS

40 GERANCE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

- 401 Gérance de la S.E.F.
- 402 Fournisseurs d'exploitation
- 404 Fournisseurs d'immobilisations

- 4041 Fournisseurs – achats d’immobilisations
- 4047 Fournisseurs retenues de garantie
- 408 Fournisseurs, factures non parvenues
- 4081 Fournisseurs
- 4088 Fournisseurs - intérêts courus
- 409 Fournisseurs débiteurs
- 4091 Fournisseurs, avances et acomptes versés sur commandes
- 4097 Fournisseurs- autres avoirs

41 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES (ET AUTRES CLIENTS LE CAS ECHEANT)

- 411 Locataires
- 412 Acheteurs de bois
- 413 Clients, effets à recevoir
- 416 Clients douteux ou litigieux
- 418 Clients - produits non encore facturés
- 4181 Clients - factures à établir
- 4188 Clients - intérêts courus
- 419 Clients créditeurs
- 4191 Clients - avances et acomptes reçus
- 4197 Clients – Autres avoirs

42 PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES

- 421 Personnel (rémunérations dues)
- 425 Personnel (avances et acomptes)
- 428 Personnel (charges à payer et produits à recevoir)
- 4282 Dettes provisionnées pour congés à payer
- 4286 Autres charges à payer
- 4287 Produits à recevoir

43 SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

- 431 Sécurité sociale
- 437Autres organismes sociaux
- 438 Organismes sociaux (charges à payer et produits à recevoir)
- 4386 Charges à payer
- 4387 Produits à recevoir

44 ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES

- 441 Subventions à recevoir
- 442 Etat (impôts et taxes recouvrables sur des tiers)
- 445 Etat (taxes sur le chiffre d’affaires)
- 4455 Taxes sur le chiffre d’affaires à décaisser
- 4456 Taxes sur le chiffre d’affaires déductibles
- 44562 T.V.A. sur immobilisations
- 44566 T.V.A. sur autres biens et services
- 4457 Taxes sur le chiffre d’affaires collectées par la S.E.F.
- 4458 Taxes sur le chiffre d’affaires à régulariser ou en attente
- 447 Etat - autres impôts, taxes et versements assimilés
- 4471 Impôts fonciers
- 4473 Prélèvement libératoire sur produits financiers
- 4478 Divers
- 448 Etat - charges à payer et produits à recevoir
- 4486 Charges à payer
- 4487 Produits à recevoir

45 ASSOCIES

- 455 Associés (comptes courants)

- 456 Associés (opérations sur le capital)
- 457 Associés (dividendes à payer)

46 DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS

- 462 Créances sur cessions d'immobilisations
- 467 Autres comptes débiteurs ou créditeurs (syndics...)
- 468 Divers (charges à payer et produits à recevoir)
 - 4686 Charges à payer
 - 4687 Produits à recevoir

47 COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE

48 COMPTES DE REGULARISATION

- 481 Charges à répartir sur plusieurs exercices
 - 4811 Commissions de souscription
 - 4812 Frais de recherche des biens forestiers
 - 4813 Frais d'acquisition des biens forestiers
 - 4817 Commissions de gérance (fusions)
 - 4818 Autres charges à étaler
- 486 Charges constatées d'avance
- 487 Produits constatés d'avance
- 488 Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices
 - 4881 Commissions de souscription
 - 4882 Frais de recherche des biens forestiers
 - 4883 Frais d'acquisition des biens forestiers
 - 4885 Commissions de gérance (fusions)
 - 4888 Autres charges à étaler

49 PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS

- 491 Provisions pour dépréciation des comptes clients
- 496 Provisions pour dépréciation des comptes de débiteurs divers
 - 4962 Créances sur cessions d'immobilisations
 - 4967 Autres comptes débiteurs

CLASSE 5 - COMPTES FINANCIERS

50 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT, LIQUIDITES ET VALEURS ASSIMILEES

51 BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

- 511 Valeurs et effets à l'encaissement
- 512 Banques
- 514 Chèques postaux
- 518 Intérêts courus

53 CAISSE

54 FONDS DE REMBOURSEMENT

58 VIREMENTS INTERNES

59 PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS

- 590 Provisions pour dépréciation des valeurs mobilières de placement, liquidités et valeurs assimilées

CLASSE 6 - COMPTES DE CHARGES

60 ACHATS

- 601 Achats stockés, matières premières et fournitures
- 602 Autres achats stockés
- 603 Variation des stocks

- 604 Charges sur le patrimoine forestier
 - 6045 Travaux d'entretien habituels
 - 6047 Etudes et prestations de services
 - 6048 Gros travaux
- 605 Autres charges
- 609 Rabais, remises, ristournes obtenus

61-65 CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

61 SERVICES EXTERIEURS

- 611 Sous-traitance
- 612 Redevances de crédit-bail
- 613 Locations
- 615 Entretien et réparations
- 616 Primes d'assurances
- 618 Divers
- 619 Rabais, remises, ristournes obtenus

62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS

- 621 Personnel extérieur à la S.E.F.
- 622 Rémunération d'intermédiaires et honoraires
 - 6221 Rémunération de gérance (gestion de la société)
 - 6226 Honoraires (commissaires aux comptes, experts forestiers, ...)
 - 6227 Frais d'actes et de contentieux
- 623 Publicité, publications, relations publiques
- 624 Transports des bois
- 625 Déplacements, missions et réceptions
- 626 Frais postaux et frais de télécommunications
- 627 Services bancaires
- 628 Divers
- 629 Rabais, remises, ristournes obtenus

63 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

- 631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)
- 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)
 - 6351 Impôts fonciers
 - 6352 Droits d'enregistrement
 - 6353 Autres

64 CHARGES DE PERSONNEL

- 641 Rémunérations du personnel
- 645 Charges de sécurité sociale et prévoyance

65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

- 653 Rémunération des conseils (surveillance, administration)
- 654 Pertes sur créances irrécouvrables
- 657 Commission de souscription et opérations liées au développement de la société

66 CHARGES FINANCIERES

- 661 Charges d'intérêts
- 666 Pertes de change
- 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et autres

67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

- 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion
 - 6712 Pénalités (amendes fiscales et pénales)
 - 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice
 - 6717 Rappels d'impôts

- 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion
- 673 Commissions sur opérations de fusion et assimilées
- 675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés
 - 6752 Immobilisations corporelles
 - 6756 Immobilisations financières

68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

- 681 Dotations aux amortissements - charges d'exploitation
 - 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles
 - 68111 Frais de constitution
 - 68112 Frais d'augmentation de capital
 - 6812 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
 - 6813 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir
 - 68131 Commissions de souscription
 - 68132 Frais de recherche des biens forestiers
 - 68133 Frais d'acquisition des biens forestiers
- 682 Dotations aux provisions - charges d'exploitation
 - 6821 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles
 - 6822 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles
 - 6824 Dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses
 - 6828 Dotations aux provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied
- 686 Dotations aux provisions - charges financières et sur parts de groupements forestiers ou assimilés
- 687 Dotations aux amortissements - charges exceptionnelles
- 688 Dotations aux provisions - charges exceptionnelles

CLASSE 7 - COMPTES DE PRODUITS

70 PRODUITS DE L'ACTIVITE FORESTIERE ET AUTRES PRODUITS

- 701 Loyers
- 706 Vente de bois
 - 7061 Vente de bois sur pied
 - 7062 Vente de bois abattus
- 707 Produits des parts de groupements forestiers ou assimilés
- 708 Produits des activités annexes

71 PRODUCTIONS STOCKEES

- 713 Variation des stocks (en-cours de production, produits)

72 PRODUCTIONS IMMOBILISEES

74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

76 PRODUITS FINANCIERS

- 763 Revenus des autres créances
- 764 Revenus des valeurs mobilières de placement
- 768 Autres produits financiers

77 PRODUITS EXCEPTIONNELS

- 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion
- 775 Produits des cessions d'éléments d'actifs
- 777 Quote-part des subventions virées au résultat

78 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

- 781 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits d'exploitation)
- 782 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits d'exploitation)

786 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits financiers)

787 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits exceptionnels)

788 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)

79 TRANSFERTS DE CHARGES

791 Transferts de charges d'exploitation à des comptes de l' « Etat du patrimoine »

792 Transferts de charges financières

793 Transfert de charges exceptionnelles

AUTORITÉ DES NORMES COMPTABLES

5, place des Vins de France

75573 Paris cedex 12

site internet

www.anc.gouv.fr

contact

webmestre.anc@anc.gouv.fr