

NOTE DE PRÉSENTATION

RÈGLEMENT

N° 2014-06 du 2 Octobre 2014

Relatif au plan comptable des organismes de placement collectif immobilier

I - Eléments de contexte

La loi n° 2012-1559 du 31 décembre 2012 relative à la création de la Banque publique d'investissement a habilité le gouvernement à transposer la directive AIFM (2011/61/UE) par ordonnance.

La transposition en droit national a eu lieu le 25 juillet 2013.

La directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM) vise à créer un cadre harmonisé pour les gestionnaires de fonds alternatifs dits « FIA » en Europe tout en renforçant la protection des investisseurs et des épargnants.

Les principales modifications portent, d'une part, sur une simplification de la gamme de produits proposés aujourd'hui par les gestionnaires français et, d'autre part, sur la poursuite de la différenciation entre les fonds relevant de la Directive 2009/65/CE (Directive OPCVM IV) et les fonds relevant de la Directive 2011/61/UE (Directive AIFM).

II - Articulation des dispositions du règlement

II.1 - Nouvelle Architecture du Code Monétaire et Financier

La terminologie des différents organismes de placements collectifs a été modifiée par la transposition de la directive AIFM et peut être détaillée de la manière suivante :

- Les OPCVM correspondent aux OPCVM coordonnés au sens de la directive 2009/65/CE OPCVM IV ou OPCVM UCIT.

- Les fonds d'investissements alternatifs qui relèvent de la Directive AIFM, ou directive 2011/61/UE, sont les fonds qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :
 - Ils lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs ; ils ne sont pas des OPCVM conformes à la directive OPCVM IV ;
 - Ils regroupent potentiellement au moins 2 investisseurs.

Cette terminologie est détaillée dans le tableau en annexe.

Le code monétaire et financier reprend cette nouvelle classification en distinguant dans le chapitre Placements collectifs, en section I, les OPCVM relevant la directive OPCVM IV et, en section 2, les Fonds d'investissements alternatifs (FIA).

Le présent règlement visant les OPCI intègre la nouvelle classification.

Selon l'article L.214-34 du code monétaire et financier, les OPCI ont pour objet l'investissement dans des immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de leur location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement.

Il est précisé que ce règlement n'est qu'une adaptation du règlement ANC N°2014-01 du 14 janvier 2014 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif aux dispositions spécifiques régissant les OPCI.

Ainsi, les OPCI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2014-01 sous réserve des adaptations précisées dans ce règlement.

De façon générale, deux catégories d'organismes de placement collectif immobilier ouverts à des professionnels comme à des non professionnels existent :

- *les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)* : il s'agit de sociétés anonymes ou sociétés par action simplifiée relevant du Livre II du code de commerce sous réserve des dérogations et adaptations prévues dans le code monétaire et financier.
- *les fonds de placement immobilier (FPI)* : il s'agit de copropriétés d'actifs immobiliers et d'instruments financiers et de dépôts. Ces fonds n'ont pas de personnalité morale. Les dispositions du code civil relatives à l'indivision et celles des articles 1871 à 1873 dudit code relatives aux sociétés en participation, ne leur sont pas applicables. Certaines dispositions régissant les sociétés commerciales leur sont applicables.

L'article L.214-85 du code monétaire et financier prévoit également la création d'OPCI à compartiments : les règles propres à ces formes particulières d'OPCI sont identiques à celles prévues pour les Organismes de placement collectif à capital variable à compartiments.

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 de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV). Toutefois, le terme adéquat devra être utilisé lors de l'établissement des comptes annuels.

II.2. Modifications apportées au règlement antérieur

Les dispositions du règlement du CRC n°2008-11 du 3 avril 2008 (relatif au plan comptable des OPCI) ont été modifiées sur les points suivants :

- **Comptabilisation des loyers garantis dans le cadre de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)** : Les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans l'OPCI lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant l'OPCI et le promoteur immobilier.
Corrélativement, le coût de la garantie payée par l'OPCI, correspondant à une prime d'assurance, est comptabilisé en charges,
 - soit pour son montant s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et, si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier c'est à dire à la valeur locative objective de ce bien à la signature du contrat ;
 - soit dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.
- **Différentiel d'intérêts des contrats financiers** : Le présent règlement prévoit le traitement comptable du différentiel d'intérêts des contrats financiers dans le montant des charges d'emprunts comptabilisées dans le résultat de l'activité immobilière si le lien de couverture est clairement établi. De plus, le règlement rappelle les caractéristiques d'une opération de couverture.
- **Coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément** : Le présent règlement prévoit que ces coûts, s'ils répondent à la définition d'un actif sont comptabilisés à l'actif. Concernant le montant de l'élément sorti, celui-ci correspond à son coût amorti ou à défaut à son coût d'origine estimé (et non pour une valeur correspondant à son coût de remplacement comme le précisait le règlement précédent).
- **Contrats de crédit-bail** : Le règlement précise les modalités de comptabilisation des contrats de crédit-bail à la date d'acquisition de ce dernier, à chaque détermination de la valeur liquidative de l'OPCI, ainsi qu'à la levée de l'option. Il est précisé par ailleurs les informations financières à mentionner dans l'annexe.
- **Comptabilisation et Evaluation des comptes courants** : le règlement prévoit le traitement comptable des comptes courants et de leur dépréciation si nécessaire.

- **Provision sur actifs au-delà de la valeur de l'actif** : le règlement prévoit le traitement comptable -de la provision sur actif au-delà de la valeur de l'actif ; c'est-à-dire la contrepartie de la provision pour risques et charges.
- **Filiales et participations** : le règlement complète l'information financière concernant les filiales et participations.
- **Arrérages à verser qui excèdent le capital initial ou l'impact du décès du créditrentier dans le cas de biens acquis moyennant des rentes viagères** : Le présent règlement prévoit le traitement comptable des arrérages à verser qui excèdent le capital initial ou l'impact du décès du créditrentier dans le cas des biens acquis moyennant des rentes viagères en différences d'estimation. La variation de la dette est comptabilisée comme une plus ou moins-value latente, c'est-à-dire en différence d'estimation et l'impact en résultat de l'OPCI ne sera comptabilisé que lors de la cession de l'immeuble. Le traitement comptable retenu concernant la réestimation de la dette pourra être réexaminé si ce type de produit se développe.

Le présent règlement abroge le règlement du CRC n°2008-11 du 3 avril 2008 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier. La première application du présent règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC 2014-03.

Un tableau récapitulant les modifications de terminologie engendrées par les transpositions des directives 2009/65/CE et 2011/61/UE et l'état des règlements comptables applicables aux organismes de placement collectifs immobiliers, est annexé à la présente note.

II.3 - Présentation du règlement

Le projet de Règlement porte exclusivement sur les organismes de placement collectif immobilier, c'est-à-dire les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) et les fonds de placement immobilier (FPI).

Le plan retenu se décompose de la manière suivante :

- Chapitre 1 : Champ d'application

L'article 111-1 précise le champ d'application du règlement.

- Chapitre 2 : Principes spécifiques

Les articles 112-1 à 112-8 définissent les règles spécifiques applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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

Les articles 113-1 à 113-4 présentent les règles d'établissement et de présentation des comptes annuels applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

- Chapitre 4 : Règles de comptabilisation et d'évaluation

Les articles 114-1 à 114-4 énumèrent les règles de comptabilisation et d'évaluation des organismes de placement collectif immobilier.

- Chapitre 5 : Documents de synthèse

Les articles 115-1 à 115-2 présentent les règles d'établissement et de présentation des comptes annuels ; modèles de bilan, hors-bilan et compte de résultat applicables aux OPCI.

L'article 115-3 détaille les informations contenues dans l'annexe.

- Chapitre 6 : Modèle de plan de compte

Le chapitre 6 présente le modèle de plan comptable des organismes de placement collectif immobilier.

- Chapitre 7 : Dispositions finales

L'article 117-1 abroge le règlement du CNC n° 2008-11 du 3 avril 2008 et précise les modalités d'application de ce présent règlement.

L'article 117-2 précise le traitement de la première application.

Annexe :

Ancienne gamme de véhicules		Nouvelle gamme de véhicules			
Ancienne gamme de véhicules	Règlement comptable applicable		Typologie de véhicule	Dénomination	Règlement comptable applicable à ce jour
OPCVM agréés	Règl. CRC n° 2003-02	Ucit IV	OPCVM	OPCVM	Règl. ANC n° 2014-01
OPCVM à vocation générale	Règl. CRC n° 2003-02	FIA	Fonds ouverts à des investisseurs non professionnels	Fonds d'inv. à vocation générale	Règl. ANC n° 2014-01
FCPR	Règl. CRC n° 2003-02			FCPR	
FCPI				FCPI	
FIP				FIP	
OPCI (SPPICAV et FPI)	Règl. CRC n°2008-11		OPCI (SPPICAV et FPI)	Règl. CRC n°2014-XX	
OPCI à règles de fonctionnement allégées sans effet de levier (SPPICAV et FPI)					
SCPI	Règl. CRC n°1999-06		SCPI	Règl. CRC n°1999-06	
SEF	Règl. CRC n°2002-11		SEF	Règl. CRC n°2002-11	
SICAF	Règl. CRC n° 1999-03		SICAF	Règl. CRC n° 1999-03	
OPCVM de fonds alternatifs	Règlement CRC n° 2003-02		Fonds de fonds alternatifs	Règl. ANC n° 2014-01	
OPCVM ARIA	Règl. CRC n° 2003-02		Fonds ouverts à des investisseurs professionnels	Fonds profes. à vocation général	Règl. CRC n°2014-XX
OPCI à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier	Règl. CRC n°2008-11			OPCI professionnel	
OPCVM contractuels	Règl. CRC n° 2003-02			Fonds professionnels spécialisés	Règl. ANC n° 2014-01
FCPR contractuels				Fonds professionnels de capital investissement	
FCPR à procédure allégée					
FCPE – SICAV AS	Règl. CRC n° 2003-02	Fonds d'épargne salariale	Fonds d'épargne salariale FCPE – SICAV AS	Règl. ANC n° 2014-01	
		Organismes de titrisation	Organismes de titrisation	Travaux en cours	
			Autres FIA		
		Autres FIA	Placements collectifs		