

**Règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021  
relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif  
immobilier**

**En cours d'homologation**

**Applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023  
Version du règlement avec les commentaires infra-réglementaires**

---

Le présent document comporte deux niveaux de textes :

- d'une part les dispositions réglementaires, à portée obligatoire, des articles du règlement ANC °2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Ces éléments à portée réglementaire sont identifiables par leur couleur noire.
- d'autre part, ces articles sont complétés de commentaires non réglementaires, identifiables typographiquement par leur couleur bleue.

Ces commentaires infra-réglementaires sont classés 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.

## **L'Autorité des normes comptables,**

Vu le code de commerce ;

Vu le code monétaire et financier ;

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

Vu le règlement ANC n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif immobilier ;

Vu le règlement ANC n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif immobilier ;

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

## **DECIDE :**

### **Article 1<sup>er</sup> :**

Les règlements suivants sont abrogés :

- 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.

### **Article 2**

Le présent règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

### **Article 3**

Le présent règlement s'applique de manière prospective aux transactions survenant après la date de première application.

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 - Traitement d'un immeuble antérieurement valorisé « frais inclus » à la date d'acquisition***

*L'application prospective du présent règlement 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*

### **ADOpte les dispositions suivantes :**

# Table des matières

<b>Titre I - Champ d'application, définitions, principes</b> .....	<b>4</b>
<b>Chapitre 1 - Champ d'application</b> .....	<b>4</b>
<b>Chapitre 2 - Définitions</b> .....	<b>4</b>
<b>Chapitre 3 - Principes généraux</b> .....	<b>6</b>
<b>Titre II - Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs des OPCl</b> .....	<b>8</b>
<b>Chapitre 1 - Comptabilisation et évaluation des actifs et passifs éligibles</b> .....	<b>8</b>
<b>Section 1 - Comptabilisation et évaluation des immeubles, terrains et droits réels</b> .....	<b>8</b>
<b>Section 2 - Comptabilisation et évaluation des parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers</b> .....	<b>11</b>
<b>Section 3 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs à caractère immobilier</b> .....	<b>12</b>
<b>Chapitre 2 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs, des autres passifs et des provisions</b> .....	<b>13</b>
<b>Section 1 - Comptabilisation et évaluation des autres actifs</b> .....	<b>13</b>
<b>Section 2 - Comptabilisation et évaluation des autres passifs</b> .....	<b>13</b>
<b>Section 3 - Comptabilisation et évaluation des provisions</b> .....	<b>13</b>
<b>Titre III - Etats financiers à présenter par les OPCl pour les comptes annuels</b> .....	<b>15</b>
<b>Chapitre 1 - Contenu des comptes annuels des OPCl</b> .....	<b>15</b>
<b>Chapitre 2 - Modèles de bilan et compte de résultat des OPCl</b> .....	<b>15</b>
<b>Section 1 - Bilan</b> .....	<b>16</b>
<b>Section 2 - Compte de résultat des OPCl</b> .....	<b>18</b>
<b>Chapitre 3 - Présentation de l'annexe des comptes annuels des OPCl</b> .....	<b>22</b>
<b>Section 1 - Contenu de l'annexe</b> .....	<b>22</b>
<b>Section 2 - Informations générales</b> .....	<b>22</b>
<b>Section 3 - Evolution des capitaux propres</b> .....	<b>23</b>
<b>Section 4 - Informations relatives aux expositions d'un OPCl</b> .....	<b>24</b>
<b>Section 5 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat</b> .....	<b>26</b>
<b>Section 6 - Inventaire du portefeuille d'un OPCl</b> .....	<b>31</b>
<b>Titre IV - Modèle de plan de comptes</b> .....	<b>32</b>

# 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 OPCl 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 créancier.



## **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 créancier excèdent le montant des rentes capitalisées ;
- ou lorsque le créancier 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 (FPI)***

*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 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 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'amointrissement 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 (date de clôture) en (devise de comptabilité) - 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)		
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
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		
<b>Autres actifs</b>		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue		
<b>Total de l'actif</b>		

(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'OPCI<sup>1</sup> ;
- 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.*

<sup>1</sup> A l'exclusion des commissions de souscription variables comptabilisées en dettes.

### 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.

### 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 (date de clôture) en (devise de comptabilité) - Passif	Exercice N	Exercice N-1
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>		
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)		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>		
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		
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cessions sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Dettes</b>		
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation		
<b>Total du passif</b>		

(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 :

<b>Compte de résultat au (date de clôture) en (devise de comptabilité)</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<b>Total I</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
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		
<b>Total II</b>		
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>		
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>		
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>		
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>		
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)		
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>		
Régularisations sur résultat net (VIII)		
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>		
<b>Plus-values réalisées nettes</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		

<b>Total IX</b>		
<b>Moins-values réalisées nettes</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total X</b>		
<b>Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)</b>		
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)		
<b>Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)</b>		
<b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>		

### 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 OPCV**

### **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'OPCV**

Selon les informations du prospectus, la stratégie d'investissement de l'OPCV est rappelée.

Un tableau des éléments caractéristiques de l'OPCV 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 OPCV 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 OPCl établissent un tableau de décomposition des capitaux propres selon le modèle suivant :

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice N	Exercice N-1
<b>Capital (1)</b>		
<b>Sommes distribuables</b>		
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		
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>		
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>		

#### 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			
<b>Montants nets</b>			

\*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocedés

### 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
<b>Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>+</b>		
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"/>	<input type="text"/>
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<input type="text"/>	<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"/>	<input type="text"/>
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-		
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 <sup>1</sup>	+/-		
<b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>	<b>=</b>		

<sup>1</sup> 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						
<b>Total</b>						
<b>Total frais exclus</b>						

### 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
...						
<b>Total</b>						

### 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)						
<b>Total</b>						
<b>Total frais exclus</b>						

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
<b>Total</b>						

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				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
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				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>				

### 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		
<b>Sous-total</b>		
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Dépréciations des autres créances		
<b>Sous-total</b>		
<b>Total</b>		

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				
<b>Total</b>				

#### 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
...				
<b>Total</b>				

#### 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
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier		
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers		
<b>Autres emprunts et dettes financières</b>		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier		
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers		
<b>Total</b>		

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 »				
<b>Total</b>				

### 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		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>		

### 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		
<b>Sous-total Produits sur opérations financières</b>		
<b>Charges sur opérations financières</b>		
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		
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>		
<b>Total Revenus financiers nets</b>		

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		
<b>Total général</b>		

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.

<b>Tableau d'affectation des sommes distribuables</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Résultat net de l'exercice après régularisations</li><li>• Report des résultats nets antérieurs après régularisations</li><li>• Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations</li></ul> Total des sommes distribuables au titre du résultat net		
Affectation des sommes distribuables		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Distribution</li><li>• Report à nouveau du résultat net</li><li>• Capitalisation</li></ul> Total des sommes affectées au titre du résultat net		
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations</li><li>• Report des plus-values nettes réalisées après régularisations</li><li>• Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations</li></ul> Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Affectation des sommes distribuables		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Distribution</li><li>• Report à nouveau des plus-values réalisées nettes</li><li>• Capitalisation</li></ul> Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes		

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						
<b>Total acomptes</b>						

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						
<b>Total acomptes</b>						

## Section 6 - Inventaire du portefeuille d'un OPCI

### Article 336-1 Principe de présentation

L'inventaire du portefeuille d'un OPCI 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**

- 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**

- 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)

---

©Autorité des normes comptables, novembre 2021