

## Relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

### Attention appelée

« Le Comité de la réglementation comptable, réuni le 14 décembre 2007, a procédé à l'examen du projet de règlement relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif –OPCI- qui reprenait intégralement l'avis n° 2007-01 du 4 mai 2007 du CNC sur le même sujet. Il a conclu à la nécessité d'une expertise complémentaire sur la méthode d'évaluation des emprunts au passif § 3.3.4 e) de l'avis et des immeubles en cours de construction § 3.3.4 a) de l'avis. En fonction des résultats de cette expertise, un projet de règlement modifié sur les deux points susvisés, sera présenté au Comité, en vue de son approbation.

---

### Sommaire

#### 1 - Objet et principes de la comptabilité

##### 1.1 – Champ d'application

###### 1.1.1 - Organismes concernés

###### 1.1.2 - Formes particulières d'OPCI

###### 1.1.3 - Objet

##### 1.2 - Principes spécifiques

###### 1.2.1 - Capital

###### 1.2.2 - Sommes distribuables

###### 1.2.3 - Résultat net des OPCIs

###### 1.2.4 - Plus et moins values

###### 1.2.5 - Frais liés à l'acquisition et à la cession d'actifs

###### 1.2.6 – Frais d'audit, d'études et de recherche liés à des projets n'ayant pas abouti

###### 1.2.7 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables

###### 1.2.8 – Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle

#### 2 - Composition des comptes annuels et éléments constitutifs des actifs, des passifs, des produits, des charges et du résultat

##### 2.1 - Composition des comptes annuels

##### 2.2 - Bilan

###### 2.2.1 - Contenu

###### 2.2.2 - Actifs

###### 2.2.3. - Passif

##### 2.3 – Produits et charges

###### 2.3.1 - Produits

###### 2.3.2 - Charges

##### 2.4 - Résultat de l'exercice

###### 2.4.1 - Structure du résultat

###### 2.4.2 - Résultat de l'activité immobilière

###### 2.4.3 - Résultat sur opérations financières

- [2.4.4 - Résultat net](#)
- [2.4.5 - Résultat sur cession d'actifs](#)
- [2.4.6 - Résultat de l'exercice](#)

### **3 - Règles de comptabilisation et d'évaluation**

- [3.1 - Date de comptabilisation](#)
  - [3.1.1 - Date de comptabilisation des immeubles, terrains et droits réels acquis](#)
  - [3.1.2 - Date d'enregistrement des produits et des plus values réalisées par certaines sociétés détenues par un FPI](#)
- [3.2 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables](#)
  - [3.2.1 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables de l'exercice en cours](#)
  - [3.2.2 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables de l'exercice clos](#)
  - [3.2.3 - Régularisation du report des plus values nettes distribuables](#)
- [3.3 - Mode de comptabilisation et évaluation des actifs et passifs](#)
  - [3.3.1 - Enregistrement des actifs et passifs à la date d'entrée ou de sortie](#)
  - [3.3.2 - Mode de comptabilisation de certains produits et charges](#)
  - [3.3.3 - Evaluation des actifs et passifs pour le calcul de l'actif net](#)
  - [3.3.4 - Mode de comptabilisation et d'évaluation de certains actifs et passifs](#)
- [3.4 - Clôture des comptes](#)

### **4 - Documents de synthèse**

- [4.1 - Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels](#)
- [4.2 - Modèles de comptes annuels](#)
  - [4.2.1 - Modèle de bilan actif](#)
    - [Créances locataires](#)
    - [Autres créances](#)
    - [Dépôts à vue](#)
  - [4.2.2 - Modèle de bilan passif](#)
  - [4.2.3 - Modèle de compte de résultat](#)
- [4.3 - Contenu de l'annexe](#)
  - [4.3.1 - Règles et méthodes comptables](#)
  - [4.3.2 - Evolution de l'actif net](#)
  - [4.3.3 - Compléments d'information](#)

### **5 - Modèle de plan de comptes**

---

Le Conseil national de la comptabilité, réuni en assemblée plénière, a adopté le 4 mai 2007 le présent avis relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Sous réserve des adaptations prévues par le présent avis, les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) visés au 5° du I. de l'article L.214-1. du code monétaire et financier (CMF) appliquent les dispositions du plan comptable des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).

Les expressions « la Loi », « L.XXX » et « R.XXX » désignent les articles du code monétaire et financier.

L'expression « porteurs » désigne indifféremment les porteurs de parts de fonds de placement immobilier (FPI) ou les actionnaires de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV). Toutefois, le terme adéquat devra être utilisé lors de l'établissement des comptes annuels.

## **1 - Objet et principes de la comptabilité**

### ***1.1 – Champ d’application***

#### **1.1.1 - Organismes concernés**

Aux termes de la Loi, les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) et les fonds de placement immobilier (FPI) constituent les deux catégories d’organismes de placement collectif immobilier.

Les SPICAV sont des sociétés anonymes relevant du Livre II du code de commerce sous réserve des dérogations et adaptations stipulées par la Loi.

Les FPI sont des copropriétés d’actifs immobiliers et d’instruments financiers et de dépôts. Ils n’ont pas la personnalité morale. Les dispositions du code civil relatives à l’indivision et celles des articles 1871 à 1873 dudit code relatives aux sociétés en participation, ne leur sont pas applicables. Certaines dispositions régissant les sociétés commerciales leur sont applicables de par la Loi.

L’article L.214-144 prévoit la création d’OPCI à règles de fonctionnement allégées pour certains investisseurs.

#### **1.1.2 - Formes particulières d’OPCI**

L’article L.214-146 prévoit la création d’OPCI à compartiments : les règles propres à ces formes particulières d’OPCI sont identiques à celles prévues pour les OPCVM à compartiments.

#### **1.1.3 - Objet**

Selon l’article L.214-90, les OPCI ont pour objet l’investissement dans des immeubles qu’ils donnent en location ou qu’ils font construire exclusivement en vue de leur location, qu’ils détiennent directement ou indirectement, y compris en état futur d’achèvement.

### ***1.2 - Principes spécifiques***

#### **1.2.1 - Capital**

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

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

- des frais de constitution, de fusion et d'apport ;
- des souscriptions nettes des rachats (hors comptes de régularisation) ;
- des commissions de souscription ou de rachat, acquises à l'OPCI ;
- des différences d'estimation ;
- des différences de change ;
- des frais liés à l'acquisition des actifs<sup>1</sup> ;
- des résultats antérieurs incorporés au capital.

### **1.2.2 - Sommes distribuables**

Les sommes distribuables par les SPICAV et les FPI sont définies respectivement aux articles L.214-128 et L.214-140.

Les sommes distribuables sont égales à la somme :

- du résultat net défini à l'article L.214-107 ;
- des reports à nouveau ;
- des plus-values nettes réalisées telles que définies au paragraphe 1.2.4. ;
- du solde des comptes de régularisation afférents aux comptes ci dessus.

### **1.2.3 - Résultat net des OPCI**

Le résultat net est défini par l'article L.214-107 comme la somme des éléments suivants :

- les produits relatifs aux actifs immobiliers définis par la Loi<sup>2</sup>, diminués du montant des frais et charges y afférant ;
- les produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs, diminués du montant des frais et charges y afférant ;
- et des autres produits, diminués du montant des frais et charges y afférant qui ne peuvent être directement rattachés aux actifs immobiliers définis par la Loi<sup>2</sup> ou à la gestion des autres actifs.

L'article L.214-107 précise que, dans les FPI, les produits réalisés par une société mentionnée au b) de l'article L.214-92 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.

---

<sup>1</sup> Lorsque l'OPCI a opté pour le mode d'enregistrement frais exclus.

<sup>2</sup> Il s'agit des actifs immobiliers mentionnés au 1° de l'article L.214-93

#### **1.2.4 - Plus et moins values**

Les plus et moins-values latentes sont inscrites en capital, en différences d'estimation, selon les modalités précisées au paragraphe 3.3.3.

Les plus et moins values réalisées par les OPCVI sont inscrites en résultat sur cession d'actifs. Ces plus et moins values réalisées sont nettes de frais tels que définis au paragraphe 1.2.5. Elles constituent des sommes distribuables dans des conditions définies aux articles L.214-128 et L.214-140 respectivement applicables aux SPICAV et aux FPI.

L'article L.214-107 précise que, dans les FPI, les plus values réalisées par une société mentionnée au b) de l'article L.214-92 et par un FPI ou un organisme équivalent de droit étranger, sous réserve qu'il s'agisse d'une participation contrôlée, sont réputées réalisées par le FPI à concurrence de ses droits dans cette société ou dans ce fonds.

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

#### **1.2.5 - Frais liés à l'acquisition et à la cession d'actifs**

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

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

#### **1.2.6 – Frais d'audit, d'études et de recherche liés à des projets n'ayant pas abouti**

Lorsqu'un projet envisagé n'a pas abouti, les frais d'audit, d'études et de recherche liés à l'opération sont analysés comme des frais de gestion tels que définis au paragraphe 2.3.2. Ils sont comptabilisés dans le résultat net tel que défini au paragraphe 1.2.3.

#### **1.2.7 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables**

Tous les porteurs doivent recevoir les mêmes sommes unitaires distribuables, quelle que soit la date de leur souscription. Un mécanisme correcteur, identique à celui utilisé pour la régularisation des revenus, enregistré dans le compte « régularisation du résultat sur cession d'actifs », permet de neutraliser l'incidence des souscriptions et des rachats selon les règles énoncées au paragraphe 3.2.

### **1.2.8 – Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle**

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

- les actifs à caractère immobilier<sup>3</sup> non négociés sur un marché réglementé sont valorisés à la valeur actuelle définie au paragraphe 3.3.3 ;
- les dépôts et les autres instruments financiers sont valorisés selon les dispositions du plan comptable OPCVM ;

A défaut, les autres éléments d'actif ou de passif sont valorisés à la valeur qui est définie au paragraphe 3.3.4.

## **2 - Composition des comptes annuels et éléments constitutifs des actifs, des passifs, des produits, des charges et du résultat**

### ***2.1 - Composition des comptes annuels***

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

### ***2.2 - Bilan***

#### **2.2.1 - Contenu**

Les actifs et passifs des OPCCI sont essentiellement de nature immobilière et financière.

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.

#### **2.2.2 - Actifs**

Les éléments constitutifs de l'actif d'un OPCCI sont définis à l'article L.214-92. Les actifs à caractère immobilier, les instruments financiers à caractère liquide et les liquidités constituent l'essentiel de leurs actifs.

Le terme « actifs à caractère immobilier » utilisé dans le présent avis vise les immeubles construits ou acquis par l'OPCI et 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 a) à e) de l'article L.214-92), ainsi que les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés).

---

<sup>3</sup> Au sens du paragraphe 2.2.2.

### **2.2.3. - Passif**

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

## **2.3 – Produits et charges**

### **2.3.1 - Produits**

#### ***Eléments constitutifs***

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

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

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

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

### **2.3.2 - Charges**

#### ***Eléments constitutifs***

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

- Les charges de l'activité immobilière relatives aux actifs à caractère immobilier qui sont constituées :
  - des charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
  - des charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier ;
  - des autres charges ;
  - des charges d'emprunt.
- Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers qui sont constituées :
  - des charges sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;

- des autres charges financières (dont notamment les charges d'emprunts) ;
- des frais de gestion et de fonctionnement ;
- des autres charges.

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

- les commissions de gestion ;
- les frais d'audits et d'études engagés directement par l'OPCI et tels que définis au paragraphe 1.2.6 ;
- 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 au paragraphe 1.2.5.

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

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

## ***2.4 - Résultat de l'exercice***

### **2.4.1 - Structure du résultat**

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

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

#### **2.4.2 - Résultat de l'activité immobilière**

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

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

#### **2.4.3 - Résultat sur opérations financières**

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

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

#### **2.4.4 - Résultat net**

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

#### **2.4.5 - Résultat sur cession d'actifs**

Le résultat sur cession d'actifs est égal aux plus et moins values réalisées nettes des coûts directement attribuables à l'acquisition et à la cession des actifs (confère paragraphe 1.2.5).

#### **2.4.6 - Résultat de l'exercice**

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

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

### **3 - Règles de comptabilisation et d'évaluation**

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

#### ***3.1 - Date de comptabilisation***

##### **3.1.1 - Date de comptabilisation des immeubles, terrains et droits réels acquis**

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

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

Dans un FPI, les produits nets de charges et les plus values nettes de frais réalisées par certaines entités détenues (confère paragraphes 1.2.3 et 1.2.4) sont enregistrés directement dans les comptes du FPI à leur date de réalisation pour la quote-part détenue.

### ***3.2 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables***

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

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

#### **3.2.1 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables de l'exercice en cours**

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

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

#### **3.2.2 - Régularisation des plus et moins values nettes distribuables de l'exercice clos**

Entre la date de clôture et la date de distribution, les plus et moins values nettes distribuables de l'exercice clos font l'objet d'une régularisation dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 3.2.1.

#### **3.2.3 - Régularisation du report des plus values nettes distribuables**

Le report à nouveau des plus values nettes fait également l'objet d'une régularisation selon les principes énoncés au paragraphe 3.2.1.

### ***3.3 - Mode de comptabilisation et évaluation des actifs et passifs***

#### **3.3.1 - Enregistrement des actifs et passifs à la date d'entrée ou de sortie**

##### ***Coût initial d'acquisition***

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

Pour les frais d'acquisition (tels que définis au paragraphe 1.2.5), les deux modes d'enregistrement suivants sont possibles :

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

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

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

##### ***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. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

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.

##### ***Frais de cession***

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

##### ***Valeur comptable des immeubles, terrains et droits réels cédés***

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

#### **3.3.2 – Mode de comptabilisation de certains produits et charges**

##### ***Loyers***

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

### ***Garanties locatives***

Les indemnités forfaitaires reçues par l'OPCI en application des garanties locatives constituent un élément de réduction du prix d'achat des immeubles.

### ***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.

### **3.3.3 - Evaluation des actifs et passifs pour le calcul de l'actif net**

#### ***Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers***

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

#### ***Valeur actuelle***

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

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

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

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, sous déduction des frais de cession tels que définis au §1.2.5.

La valeur actuelle des entités détenues par un FPI exclut les produits et charges et les plus-values nettes de frais déjà constatés dans le résultat du FPI en application du paragraphe 3.1.2.

#### ***Différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels***

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

### **3.3.4 – Mode de comptabilisation et d'évaluation de certains actifs et passifs**

#### ***a) Immeubles en cours de construction, immeubles acquis en vue de leur restructuration et immeubles acquis antérieurement faisant l'objet d'une restructuration***

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue.

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan. Le montant de la moins value latente qui excède le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan fait l'objet d'une provision complémentaire.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une plus value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital en appliquant à la plus value latente le pourcentage d'avancement de l'immeuble en construction.

Ce pourcentage est déterminé en utilisant le rapport entre les coûts des travaux exécutés à la date de calcul et le total des coûts de travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

Dans le cas où il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue, l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement.

Toutefois, lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur nette comptable de l'immeuble doit être dépréciée, à hauteur de la perte de valeur, à l'actif du bilan. En contrepartie, une différence d'estimation est inscrite directement dans le compte de capital. La perte de valeur correspond à la différence entre la valeur actuelle de l'immeuble en construction et sa valeur nette comptable.

Pour apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un immeuble en cours de construction ait pu perdre de la valeur, il est fait usage des règles définies aux points 2 et 3 (sauf 3<sup>e</sup> alinéa) du paragraphe 322-5 du règlement n°99-03 du comité de la réglementation comptable.

#### ***b) Provision***

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

#### ***d) Acomptes versés au titre de l'exercice***

Les acomptes versés au titre de l'exercice sont comptabilisés dans un compte de capitaux propres et sont donc inclus dans le calcul de l'actif net. Ils font l'objet de régularisation à l'instar des plus et moins values nettes distribuables (confère paragraphe 3.2).

#### ***e) Dépréciation des créances***

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'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 » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

#### ***f) Dépôts à vue, emprunts et concours bancaires***

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

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

### ***3.4 - Clôture des comptes***

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

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

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

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

## **4 - Documents de synthèse**

### ***4.1 - Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels***

#### ***Pertinence de l'information***

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

#### ***Présentation en tableau ou en liste***

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

#### ***Subdivisions des documents de synthèse et rappel des chiffres de l'exercice antérieur***

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

Ils présentent au minimum les rubriques et les postes fixés dans les modèles figurant aux paragraphes 4.2 et 4.3.

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

#### ***Arrondis***

Les comptes annuels peuvent être présentés en négligeant les décimales.

#### ***Non répétition en annexe des informations figurant dans les autres documents de synthèse***

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

#### ***Éléments d'information chiffrée de l'annexe***

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

#### ***Récapitulation des informations contenues dans l'annexe***

L'annexe comporte tout fait pertinent tel que défini au 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus et notamment les informations récapitulées au paragraphe 4.3. dès lors qu'elles sont significatives.

## 4.2 - Modèles de comptes annuels

### 4.2.1 - Modèle de bilan actif

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

	Exercice N	Exercice N-1
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b> Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels Parts des sociétés de personnes article L.214-92 b) Parts et actions des sociétés article L.214-92 c) Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-92 d) Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-92 e) Autres actifs à caractère immobilier (2)		
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b> Dépôts Actions et valeurs assimilées Obligations et valeurs assimilées Titres de créances Organismes de placement collectif en valeurs mobilières Opérations temporaires sur titres Instruments financiers à terme		
<b>Créances locataires</b> <b>Autres créances</b> <b>Dépôts à vue</b>		
<b>Total de l'actif</b>		

(1) Confère paragraphe 2.2.2.

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

#### 4.2.2 - Modèle de bilan passif

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

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

(1) Y compris comptes de régularisation

### 4.2.3 - Modèle de compte de résultat

#### Compte de résultat au *(date d'arrêt)* en *(devise de comptabilité)*

	Exercice N	Exercice N-1
<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 (VI)		
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>		
<b>Produits sur cessions d'actifs</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 VIII</b>		
<b>Charges sur cessions d'actifs</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 IX</b>		
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>		
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>		
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>		
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>		

## ***4.3 - Contenu de l'annexe***

### **4.3.1 - Règles et méthodes comptables**

Outre les mentions relatives aux règles et méthodes comptables prévues au 1. du paragraphe 420-5 du plan comptable des OPCVM, l'annexe comporte les informations suivantes sur les règles et méthodes comptables spécifiques aux OPCI en raison de leurs actifs immobiliers, dès lors qu'elles sont significatives.

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

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

### 4.3.2 - Evolution de l'actif net

		Exercice N	Exercice N-1
<b>Actif net en début d'exercice</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'OPCVM)			
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<input type="text"/>	<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 compte de régularisation	+/-		
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
▪ sur résultat net <sup>1</sup>	-		
▪ sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+/-		
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=		

### 4.3.3 - Compléments d'information

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

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

1 Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140

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

**4.3.3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-92 b) et c)**

- 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 article L.214-92 b) et c) » faisant l'objet de l'inventaire détaillé défini au paragraphe 3.3.3.

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

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

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

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

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

### Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article b) et c) de l'article L.214-92

	Exercice N-1	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice N	Frais
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parts des sociétés de personnes article L214-92 b)</li> <li>▪ Parts et actions des sociétés article L214-92 c)</li> </ul>						
<b>Total</b>						
<b>Total frais inclus</b>						

La valeur actuelle des exercices N et N-1 des parts et actions relevant des b) et c) de l'article L.214-92 est également communiquée par secteur d'activité et/ou par secteur géographique. Un secteur d'activité ou un secteur géographique regroupe les immeubles qui présentent un environnement économique similaire en terme de rentabilité et de risques.

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

#### **4.3.3.2 – Autres actifs à caractère immobilier**

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

#### **4.3.3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 4.3.3.1 et 4.3.3.2.)**

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

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

#### **4.3.3.4 - Décomposition des créances**

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

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

Décomposition des postes du bilan	Exercice N	Exercice N-1
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires		
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
▪ Dépréciations des créances locataires		
<b>Total</b>		

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

Décomposition des postes du bilan	Exercice N	Exercice N-1
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir		
▪ Etat et autres collectivités		
▪ Syndics		
▪ Autres débiteurs		
▪ Charges constatées d'avance		
<b>Total</b>		

#### 4.3.3.5 - *Capitaux propres*

Cette rubrique comprend notamment :

- le nombre de parts ou actions émises et rachetées pendant l'exercice ;
- les commissions de souscription et de rachat acquises à l'OPCI.

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

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

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

- Le détail des postes de capitaux propres faisant apparaître distinctement les comptes de régularisation

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

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

#### 4.3.3.6 - Dettes

##### Décomposition des dettes

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

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

##### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Présentation des montants des emprunts à la clôture selon leur durée restant à courir. A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme suivante :

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

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

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

### 4.3.3.7 - Détail des provisions

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

### 4.3.3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

### 4.3.3.9 – Produits et charges sur opérations financières

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

### 4.3.3.10 – Autres produits et autres charges

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

### 4.3.3.11 - Frais de gestion

Détailler les frais de gestion figurant au compte de résultat en détaillant les différents type de frais.

Présenter :

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

**4.2.3.12 – Résultat sur cession d'actifs**

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
- Terrains nus				
- Terrains et constructions				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Autres droits réels				
- Immeubles en cours de construction				
- Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
- Parts des sociétés de personnes article L214-92 b)				
- Parts et actions des sociétés article L214-92 c)				
- Actions négociées sur un marché réglementé article L214-92 d)				
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
- Autres actifs immobiliers				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>				
<b>Total</b>				

#### 4.3.3.13 - Engagements reçus et donnés

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

- Nature de l'engagement<sup>4</sup> ;
- Montant de l'engagement.

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

Description des engagements sur les opérations de marché :

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

#### 4.3.3.14 - Tableau d'affectation du résultat

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

4A titre d'exemples :

- Engagements réciproques : engagements d'investissement dans des fonds (partie restant à verser), promesses d'achat, promesses de vente, acquisitions en état futur d'achèvement et contrat de promotion immobilière, ...
- Engagements reçus : aval, cautions, garanties reçus (cautions bancaires locataires, garanties de passif, garanties locatives,...), engagement des investisseurs, lignes de crédit non utilisées,...
- Engagements donnés : aval, cautions, garanties données (cautions bancaires données : hypothèques, privilèges, nantissements, cessions dailly..., garanties de passif, garanties locatives), travaux à réaliser (ventes d'immeubles, locataires...),...

<b>Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice</b>						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs <sup>5</sup>		Distributions réalisées	
	Exercice N	Reports antérieurs	Exercice N	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
<b>Total acomptes</b>						

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

## **5 – Modèle de plan de comptes**

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

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

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

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

---

<sup>5</sup> Au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

## **Classe 1 - COMPTES DE CAPITAUX**

### **10 - Capital**

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

### **11 - Reports à nouveau**

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

### **12 – Résultat**

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

### **15 - Provisions**

### **19 - Régularisations**

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

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

### **21 - Immeubles locatifs**

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

### **22 - Immobilisations en cours**

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

### **23 – Autres droits réels**

### **26 - Autres actifs immobiliers**

- 265 - Dépôt et cautionnements versés

266 - Autres créances immobilisées (dont avances en compte courant)

**27 - Différence d'estimation**

271 - sur immeubles locatifs

272 - sur immobilisations en cours

273 - sur autres droits réels

**Classe 3 - DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS ET ASSILMILES<sup>6</sup>**

30 - Actions et valeurs assimilées

31 - Obligations et valeurs assimilées

32 - Titres de créances

33 - Organismes de placement collectif

331 - Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et organismes équivalents

332 - Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) et organismes équivalents

34 - Opérations temporaires sur titres

35 - Instruments financiers à terme

36 - Dépôts

37 - Différence d'estimation sur dépôt et instruments financiers et assimilés<sup>6</sup>

38 - Opérations de cession sur instruments financiers

**Classe 4 - COMPTES DE TIERS**

**40 - Dettes et comptes rattachés**

401 - Devises à terme

402 - Souscriptions à payer

403 - Achats à règlement différé

404 - Fournisseurs d'immobilisations en cours

405 - Fournisseurs d'exploitation

406 - Dépôts de garantie (sur acquisition temporaire de titres)

408 - Fournisseurs, factures non parvenues

409 - Fournisseurs débiteurs

**41 - Créances et comptes rattachés**

411 - Devises à terme

412 - Souscriptions à titre réductible

413 - Coupons à recevoir

414 - Ventes à règlement différé

415 - Obligations amorties

416 - Dépôts de garantie (non immobiliers)

**42 - Créances locatives et comptes rattachés**

421 - Locataires, produits facturés

422 - Locataires douteux ou litigieux

423 - Locataires, produits non encore facturés

419 - Locataires créditeurs

**43 - Dépôts de garantie reçus des locataires**

**44 - Etat et autres collectivités publiques**

441 - Etat - Crédit d'impôt à récupérer

---

<sup>6</sup> Il s'agit des actifs à caractère immobilier qui ne sont pas des immeubles en cours, construits ou acquis et autres droits réels et qui ne répondent pas à la définition d'un instrument financier

- 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 - Dépréciation des créances**

- 491 - Dépréciation des créances locataires
- 496 - Dépréciation des autres créances

**Classe 5 - COMPTES FINANCIERS**

**51 - Banques, organismes et établissements financiers**

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

**58 - Virements internes**

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

**Classe 6 - COMPTES DE CHARGES**

**60 - Charges sur opérations financières**

- 604 - Charges sur acquisition et cessions temporaires de titres
- 605 - Charges sur 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
- 624 - Charges d'entretien courant du patrimoine locatif
- 625 - Charges de gros entretien
- 626 - Charges de renouvellement et de remplacement
- 627 - Autres charges immobilières
- 628 - Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)
- 629 - Impôts et taxes et versements assimilés

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

**66 - Cessions d'actifs**

- 661 - Moins-values réalisées

**67 - Charges exceptionnelles**

**68 - Dotations aux dépréciations et provisions**

681 Dotations aux dépréciations des créances locatives

682 - Dotations aux dépréciations des autres créances

683 Dotations aux provisions

**Classe 7 - COMPTES DE PRODUITS**

**70 - Produits sur opérations financières**

700 - Produits sur actions et valeurs assimilées

701 - Produits sur obligations et valeurs assimilées

702 - Produits sur titres de créances

703 - Produits sur organismes de placement collectif

704 - Produits sur opérations temporaires sur titres

705 - Produits sur instruments financiers à terme

706 - Produits sur dépôts

708 - Produits sur comptes financiers

**71 - Autres produits**

**72 - Produits liés à l'activité immobilière**

721 - Loyers

722 - Charges facturées

723 - Autres produits liés à l'activité immobilière

728 - Produits des activités annexes

**76 - Cessions d'actifs**

762 - Plus-values réalisées

**77 - Régularisation du résultats de l'exercice en cours**

772 - Régularisation du résultat net

776 - Régularisation du résultat sur cession d'actifs

**78 - Reprise sur dépréciations et provisions**

781 - Reprises de dépréciations des créances locatives

782 - Reprises de dépréciations des autres créances

782 - Reprises sur provisions

**Classe 9 - ENGAGEMENTS HORS BILAN (facultatif)**