

Relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

Sommaire

1 – Caractéristiques juridiques et fiscales des OPCI

[Introduction](#)

[Objet](#)

[Forme juridique](#)

[Règles de composition de l'actif et endettement](#)

[Valeur liquidative](#)

2 – Principe général d'élaboration du plan comptable OPCI

3 – Dispositions comptables spécifiques aux OPCI

3.1 – Principes spécifiques des OPCI issus du cadre réglementaire

[Capital](#)

[Résultat net](#)

[Plus et moins-values](#)

[Frais d'acquisition et de cession d'actifs](#)

[Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle](#)

3.2 – Présentation détaillée des règles de comptabilisation et d'évaluation spécifiques

[3.2.1 - Actifs immobiliers](#)

[3.2.2 - Produits et charges spécifiques à l'activité immobilière](#)

[3.2.3 – Autres actifs et passifs spécifiques à l'activité immobilière](#)

[3.2.4 – Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers](#)

[3.2.5 – Evaluation et mode de comptabilisation des actifs et passifs libellés dans une devise différente de la devise de référence](#)

4 – Modèle de présentation des documents de synthèse

4.1 – Actif

[Composition](#)

[Présentation](#)

[Compléments d'information en annexe](#)

4.2 – Passif

[Composition](#)

[Présentation](#)

[Compléments d'information en annexe](#)

4.3 – Compte de résultat

[Composition](#)

[Présentation](#)

[Compléments d'information en annexe](#)

4.4 – Autres informations communiquées en annexe aux comptes annuels

5 – Plan de comptes

Remarques

1 – Caractéristiques juridiques et fiscales des OPCI

Introduction

Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ont été créés par l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 et s'insèrent dans le chapitre relatif aux « placements collectifs » du code monétaire et financier (comofi) au côté des organismes de placement collectif en valeur mobilières (OPCVM), des fonds communs de créances (FCC), des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et des sociétés d'exploitation forestières (SEF). Le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006 définit les règles de composition et de fonctionnement des OPCI.

L'OPCI est un instrument de gestion collective immobilière dont le cadre juridique est largement inspiré de celui des OPCVM.

Le terme « réglementation » utilisé dans la présente note de présentation renvoie aux dispositions réglementaires issues de l'ordonnance et du décret précités.

Objet

Les OPCI ont, selon les dispositions de l'article L. 214-90 du comofi, 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 (...) »

Forme juridique

Ils peuvent prendre deux formes juridiques :

- le fonds de placement immobilier (FPI) : copropriété sans personnalité morale ;
- la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) : société anonyme soumise au code du commerce.

Les FPI, à destination des particuliers, présentent des caractéristiques proches des actuelles SCPI, et sont notamment soumis au régime de la fiscalité immobilière. A ce titre, l'ordonnance prévoit les modalités de transformation des SCPI en OPCI pour celles qui souhaiteraient adopter le nouveau dispositif.

Les SPICAV sont en revanche soumises au régime de la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et visent, au-delà des particuliers, les investisseurs institutionnels, notamment les compagnies d'assurance vie.

Règles de composition de l'actif et endettement

Les OPCI doivent détenir au moins 60% d'actifs immobiliers directement ou indirectement. Il s'agit, dans le cas des FPI, des immeubles, des parts de sociétés non cotées (notamment des sociétés civiles immobilières) et des OPCI contrôlés. Pour les SPICAV, ce ratio inclut également des parts de sociétés foncières cotées, toutefois, les immeubles, les parts de sociétés non cotées et les parts ou actions d'OPCI doivent représenter 51% minimum de l'actif.

Par ailleurs, les liquidités et les actifs à caractère liquide doivent représenter 10% de l'actif, le solde pouvant être investi en instruments financiers cotés et en OPCVM.

Les OPCI peuvent avoir recours à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers et dans la limite de 10% de la valeur des autres actifs.

Valeur liquidative

Les parts et actions des OPCI sont émises et rachetées à la demande des porteurs à la valeur liquidative comme pour les OPCVM. Le règlement général de l'AMF fixe la périodicité du calcul de la valeur liquidative de l'OPCI.

La valeur liquidative est obtenue en divisant l'actif net de l'OPCI par le nombre de parts ou d'actions en circulation.

2 – Principe général d'élaboration du plan comptable OPCI

L'avis prévoit que « sous réserve des adaptations prévues par le présent avis, les OPCI appliquent les dispositions du plan comptable des OPCVM ».

Cette disposition résulte de la volonté d'avoir des règles identiques entre les OPCVM et les OPCI :

- pour les aspects généraux tels que les principes comptables (image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité, régularité, sincérité, prudence avec prépondérance du principe d'égalité des porteurs, permanence des méthodes) et les règles de tenue, structure et fonctionnement des comptes ;
- pour la définition des actifs et des passifs ;
- pour les règles de comptabilisation et d'évaluation des dépôts et des instruments financiers autres que les actifs immobiliers spécifiques aux OPCI.

En revanche, l'avis énonce des principes spécifiques aux OPCI :

- sur la notion de capital, des sommes distribuables et du résultat net pour respecter les définitions légales propres aux OPCI (qui influencent le traitement des plus et moins values réalisées, des frais liés à l'acquisition et à la cession d'actifs) ;
- sur la composition des comptes annuels et les éléments constitutifs des actifs, passifs, produits et charges ;
- sur les règles de comptabilisation et d'évaluation concernant les actifs immobiliers et les autres actifs et passifs spécifiques aux OPCI (notamment les créances locataires, les provisions pour risques) et certains produits et charges liés à l'activité immobilière.

Les modèles de comptes annuels (actif, passif, compte de résultat et annexe) ont été adaptés dans leur intégralité aux besoins de l'information financière des OPCI pour permettre notamment de distinguer le résultat lié à l'activité immobilière du résultat lié aux autres actifs essentiellement financiers (appelé résultat sur opérations financières). Toutefois, la présentation à l'actif et au passif des dépôts et instruments financiers (autres qu'immobiliers) correspond à celle retenue pour les OPCVM.

Par ailleurs, le tableau de hors bilan existant pour les OPCVM, qui récapitulent les engagements sur les opérations de marché, a été inséré dans l'annexe aux comptes annuels des OPCI et complété des engagements liés à l'activité immobilière.

3 – Dispositions comptables spécifiques aux OPCI

3.1 – Principes spécifiques des OPCI issus du cadre réglementaire

Capital

La définition juridique de l'article L.214-120 applicable aux SPICAV prévoit qu'il s'agit de l'actif net déduction faite des sommes distribuables, les sommes distribuables au titre d'un exercice étant constituées du résultat net, tel que défini par la réglementation (confère ci-après), augmenté du report à nouveau ainsi que, dans le cas des SPICAV, des plus-values nettes de frais diminuées des moins values nettes de frais, augmentées du report des plus-values nettes antérieures.

Dans le cas des FPI, compte tenu du régime de la fiscalité immobilière applicable aux porteurs, les moins-values immobilières réalisées ne sont pas imputables sur les plus-values réalisées. Par conséquent, ces pertes seront directement incorporées au capital lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Les dispositions de l'avis prévoient que l'intégralité des plus et moins values réalisées au titre d'un exercice sont comprises dans le résultat de l'exercice, en plus des sommes qui constituent le résultat net, pour l'ensemble des OPCI. Le choix de l'inscription de ces sommes en résultat résulte de la volonté de refléter le résultat global de cession d'actifs de l'OPCI.

Résultat net

Le résultat net défini à l'article L.214-107 du comofi comprend :

- des produits nets de gestion des actifs immobiliers ;
- des produits nets de gestion des autres actifs ;
- et des autres produits nets de frais de gestion et des autres frais et charges.

Le résultat net défini par la réglementation constitue la première partie du compte de résultat, la seconde étant constituée des plus et moins values nettes de cession.

Toutefois, il convient de signaler que la ventilation du résultat net tel que présenté ci-dessus n'a pas été retenu à l'identique pour la présentation du résultat net figurant dans les comptes annuels (confère § 4.3.).

Plus et moins-values

Les plus et moins-values latentes sont inscrites en différences d'estimation dans le compte de capital puisqu'elles ne constituent pas des sommes distribuables. En revanche, comme mentionné ci-avant, les plus et moins-values nettes réalisées font partie du résultat de l'exercice.

L'avis prévoit également, pour les plus et moins values nettes réalisées, la mise en place d'un mécanisme de comptes de régularisation à l'instar de celui existant dans le plan comptable OPCVM pour les autres revenus de l'exercice en cours et des exercices clos.

Le mécanisme des comptes de régularisation permet de respecter le principe d'égalité des porteurs au regard des sommes distribuables constituées par le revenu (résultat net) et les plus values nettes.

Par ailleurs, les plus et moins-values réalisées non distribuées peuvent, dans des conditions prévues par la réglementation, être inscrites dans un compte de report à nouveau distribuable ultérieurement. Un poste spécifique de report à nouveau a donc été créé.

Frais d'acquisition et de cession d'actifs

La réglementation prévoit que les plus et moins-values sur cession d'actifs constituant pour partie les sommes distribuables sont nettes de frais.

L'avis précise que les coûts directement et individuellement attribuables à l'acquisition et la cession d'un actif font partie du coût d'acquisition et du prix de cession utilisés pour déterminer la plus ou moins value de cession.

Dans le cas des actifs immobiliers, ces frais correspondent notamment à la rémunération des intermédiaires et conseils directement liés aux opérations immobilières ainsi que des frais ou commission de la société de gestion le cas échéant.

Lorsqu'un projet n'a pas abouti, l'avis précise que les frais supportés par l'OPCI (directement ou indirectement) sont comptabilisés dans le résultat net, en frais de gestion, conformément à la définition du résultat net prévue par la réglementation.

Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle

Pour le calcul de la valeur liquidative, l'ensemble des éléments de l'actif et du passif est en principe valorisé à la valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion.

Concernant les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé (immeubles ou sociétés ou fonds immobiliers), l'avis précise que cette valeur actuelle doit être déterminée par référence à la valeur de marché ou, à défaut, par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers. Il s'agit de la détermination de la valeur telle que prévue par les dispositions du plan comptable OPCVM.

Les dépôts et les autres instruments financiers sont évalués à la valeur actuelle selon les dispositions du plan comptable OPCVM.

L'avis précise également la méthode d'évaluation de certains éléments d'actif ou de passif au paragraphe 3.3.3. et notamment :

- les immeubles en construction ;
- les créances (locataires et autres), qui doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur actuelle devient inférieure à la valeur nette comptable de la créance.

3.2 – Présentation détaillée des règles de comptabilisation et d'évaluation spécifiques

3.2.1 - Actifs immobiliers

Date d'entrée

Concernant les acquisitions d'immeubles ou de biens immobiliers, l'avis précise que la date de première comptabilisation correspond à la date de signature de l'acte notarié constatant le transfert définitif de propriété.

Par conséquent, les promesses d'achat devront figurer dans les engagements liés à l'activité immobilière précisés en annexe aux comptes annuels.

Coût d'acquisition initial

Comme précisé ci-avant, les coûts directement et individuellement attribuables à l'acquisition d'un actif font partie du coût d'acquisition utilisé pour la détermination de la plus ou moins value de cession.

Toutefois, lors de la première comptabilisation d'un actif, l'avis prévoit deux possibilités de comptabilisation des coûts d'acquisition à l'instar de ce qui est prévu par le plan comptable applicable aux OPCVM :

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

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

Il est précisé que le mode d'enregistrement choisi est applicable à l'ensemble des actifs d'une même catégorie et qu'il devra faire l'objet d'une information spécifique dans les règles et méthodes comptables décrites en annexe.

Il convient également de noter que les compléments d'information relatifs aux actifs à caractère immobilier figurant en annexe aux comptes annuels prévoient que l'information soit communiquée « frais inclus », quelle que soit l'option retenue par l'OPCI afin d'assurer une information identique pour les porteurs.

Il est relevé que seule l'option frais inclus est conforme aux normes IFRS.

Immeubles en cours de construction

L'avis prévoit que les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue. Dans cas, pendant la phase de construction, l'immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement.

Le Conseil a retenu cette règle pour respecter le principe général d'égalité des porteurs au regard de la valeur liquidative, et ce contrairement aux dispositions prévues par IAS 40 qui requièrent le maintien au coût jusqu'à l'achèvement des travaux. Il convient toutefois de signaler que des travaux ont été engagés par l'IASB susceptibles de faire évoluer la norme IAS 40 dans ce sens.

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

La charte de l'expertise en valeur immobilière (3^e édition - Juin 2006) prévoit en effet qu' « *il est d'usage d'utiliser une approche à partir du prix de sortie de l'immeuble, dès lors que les principales autorisations administratives sont obtenues, que le demandeur est bien titré sur le foncier et que les travaux ont fait l'objet d'un budget détaillé ou sont déjà enclenchés. De ce prix de sortie, il convient de déduire l'ensemble des coûts directs ou indirects liés à cette opération de développement.* »

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.

L'avis précise que 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. Celle-ci sera fonction de la décision prise par la société de gestion sur la poursuite ou non du projet.

En revanche, lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une plus value latente, le Conseil a considéré que, jusqu'à la date d'achèvement des travaux, il subsiste des incertitudes, et que par prudence, la plus value latente devait être inscrite dans l'actif net au fur et à mesure de l'avancement de l'immeuble en construction.

La plus value devra être inscrite directement dans un compte de capital, à proportion de l'état d'avancement de la construction, c'est à dire en appliquant à la plus value latente, le pourcentage d'avancement des travaux. Ce pourcentage est déterminé en utilisant le rapport entre les coûts des travaux exécutés à la date de calcul et le total des coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à la date d'achèvement. Ces règles sont similaires aux dispositions du règlement n°99-08 relatif au traitement comptable des opérations à long terme dans le cas de l'application de la méthode à l'avancement.

Lorsqu'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue, il est proposé que l'immeuble soit maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement. Ceci peut être le cas notamment lorsque les conditions précisées ci-avant par la charte de l'expertise ne sont pas réunies.

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, déterminée par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers, de l'immeuble en construction et la valeur nette comptable.

Le Conseil a relevé qu'en normes IFRS, les immeubles en cours de construction ainsi que les immeubles acquis en vue de leur restructuration restent évalués au coût jusqu'à la date d'achèvement des travaux, tandis que les immeubles acquis antérieurement restent évalués en juste valeur même pendant leur restructuration sauf si la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable.

Les principes de comptabilisation qui sont retenus pour les immeubles en cours de construction s'appliquent également aux immeubles acquis en vue de leur restructuration ainsi qu'aux immeubles acquis antérieurement faisant l'objet d'une restructuration.

Les règles et méthodes comptables décrites en annexe doivent préciser les modes d'évaluation des immeubles en cours de construction, les immeubles acquis en vue de leur restructuration ainsi que les immeubles faisant l'objet d'une restructuration.

Traitement 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. Il s'agit notamment des coûts de petit entretien ou de réparation.

En revanche, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement doivent être comptabilisées 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.

Il convient de préciser au préalable que la mise en œuvre de l'approche par composants n'a pas été retenue pour les OPCI dans la mesure où les actifs immobiliers sont évalués à la valeur actuelle (ceci en conformité avec la norme IAS 40 en cas d'option pour la juste valeur).

L'avis précise que le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Cette méthode revient à enregistrer directement en charges les dépenses de remplacement et de renouvellement lorsqu'elles sont encourues.

En effet, il a été considéré que les immeubles étant valorisés à la valeur actuelle, la valeur de l'actif net des OPCI n'enregistrera pas de variation lors du passage en charges des dépenses précitées puisque celle-ci intègre en principe (au travers de la projection des flux de trésorerie futurs) :

- d'une part, la baisse de valeur (si significative) de l'actif concerné au fur et à mesure de l'utilisation des éléments qui devront faire l'objet d'un remplacement ou d'un renouvellement ;
- d'autre part, la hausse de valeur (si significative) de l'actif concerné lors de l'engagement de la dépense de renouvellement ou de remplacement.

Le résultat de l'exercice (qui n'intègre pas les éléments latents comme les variations de valeur actuelle) doit donc être impacté des charges relatives aux renouvellements et remplacements au moment où elles sont encourues.

Les principes de comptabilisation qui sont retenus pour les dépenses de renouvellement et de remplacement s'appliquent également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Les règles et méthodes comptables décrites en annexe doivent préciser les modes de comptabilisation et d'évaluation des coûts et dépenses ultérieurs.

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, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, sous déduction des frais et commissions nécessaires à sa cession.

L'avis précise, en outre, que « la cession de l'actif immobilier doit être hautement probable » c'est à dire notamment qu'il doit être hautement probable que les éventuelles conditions suspensives prévues dans la promesse de vente soient réalisées.

Ce principe permet de respecter l'égalité des porteurs au regard de la valeur liquidative lorsque l'OPCI est engagé par une promesse de vente. Il est inspiré des normes IFRS qui prévoient que les actifs destinés à la vente doivent être évalués à leur juste valeur diminuée des coûts nécessaires à la vente. Toutefois, le Conseil a relevé qu'il pourrait y avoir des divergences sur la notion de vente « hautement probable ».

Le mode d'évaluation des actifs à caractère immobilier devra être décrit dans les règles et méthodes comptables.

3.2.2 - Produits et charges spécifiques à l'activité immobilière

Cas particulier des FPI

La réglementation (article L.214-107) prévoit que les produits nets de charges et plus-values nettes de frais réalisées par une société mentionnée au b) de l'article L.214-92 et par un FPI ou 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. Cette disposition juridique permet d'inclure ces sommes « par transparence » dans les sommes distribuables du FPI au titre de l'exercice.

L'avis prévoit donc que les produits et charges et les plus-values nettes de frais réalisées par ces sociétés ou fonds (confère ci-dessus) sont enregistrés directement dans les comptes du FPI à leur date de réalisation pour la quote-part détenue par le FPI.

Par ailleurs, dans la partie relative à la détermination de la valeur actuelle des actifs immobiliers, il est précisé que la détermination de la valeur actuelle de ces sociétés ou fonds détenus par un FPI devra exclure les produits et charges et les plus-values nettes de frais y afférents, déjà constatés dans le résultat, à concurrence de ses droits dans cette société ou dans ce fonds.

Frais de cession

Les frais de cession sont portés en diminution du prix de cession à l'instar des frais d'acquisition.

Loyers

Les loyers sont comptabilisés en produits selon la méthode du loyer couru et sur la base des termes du bail. Les avantages, par exemple les franchises, accordés aux locataires ne sont donc pas linéarisés sur la durée du bail.

En effet, il a été relevé que les franchises octroyées aux locataires sont déjà prises en compte dans les expertises immobilières sur lesquelles sont basées les évaluations en valeur actuelle des immeubles, par ailleurs inscrites en compte de capital.

Pour information, la charte de l'expertise en valeur immobilière précise que « *d'une manière habituelle, en expertise, l'évaluateur traite les franchises de loyer de la façon dont un acquéreur les apprécierait : il en déduit l'incidence lorsque la période de franchise n'est pas commencée ou en cours, mais ne les déduit plus des revenus lorsqu'elles sont expirées.* »

Il convient de signaler que les normes IFRS prévoient, quant à elles, que les avantages accordés aux locataires sont linéarisés sur la durée 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.

Cette disposition est identique à celle applicable aux SCPI en application du règlement n°99-06 du CRC.

Pré-loyers

Les pré-loyers reçus par l'OPCI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement constituent une prestation spécifique de financement des travaux par l'OPCI pendant la période de construction, indépendante du prix de vente. Ils sont inscrits en produits des autres actifs financiers.

3.2.3 – Autres actifs et passifs spécifiques à l'activité immobilière

Acomptes versés au titre de l'exercice

Contrairement au plan comptable applicable aux OPCVM qui prévoit la comptabilisation des acomptes dans le compte de résultat, dans les OPCIs, les acomptes versés au titre de l'exercice sont inscrits en capitaux propres. Ce mode de comptabilisation est sans impact sur l'actif net mais permet d'afficher le résultat de l'exercice de l'OPCI hors effet des acomptes versés.

Dépréciation des créances locatives

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

La valeur actuelle précitée correspond à celle édictée par le règlement n°99-03 c'est à dire la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage. En absence de valeur vénale, les créances sont évaluées à leur valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en fonction des flux nets de trésorerie attendus.

Au cas particulier des créances locataires, elles sont généralement comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

La méthode de comptabilisation et d'évaluation des dépréciations devra être décrite dans les règles et méthodes comptables.

Il est précisé en outre que le risque de non recouvrabilité des créances locatives ne doit pas être pris en compte à la fois dans la valeur actuelle des immeubles portée en capital et dans le compte de résultat.

Provisions

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.

La méthode de comptabilisation et d'évaluation des provisions doit être décrite dans les règles et méthodes comptables.

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.

Commissions de souscription

Le mode de comptabilisation de la part fixe et de la part variable des commissions de souscription doit être précisé dans la partie de l'annexe consacrée aux règles et méthodes comptables. La part variable de la commission de souscription également appelée « droits d'entrée » est destinée à couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs immobiliers (a au c du I de l'article L.214-92).

Le Conseil a estimé qu'il était prématuré de préciser dans l'avis le mode de comptabilisation de ces « droits d'entrée » car il subsiste à ce stade des incertitudes sur leur mode de détermination. Ce sujet sera traité après observations de la pratique résultant des premières opérations (confère paragraphe « Remarques » à la fin de la note de présentation).

3.2.4 – Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

L'avis requiert l'établissement d'un inventaire détaillé des actifs précités évalués en valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCI.

La réglementation exige, en outre, que l'inventaire soit établi à la fin de chaque semestre de l'exercice, en application et dans les conditions définies aux articles L.214-106 et L.214-118.

3.2.5 – Evaluation et mode de comptabilisation des actifs et passifs libellés dans une devise différente de la devise de référence

Selon les dispositions de l'article L. 214-106, les OPCVI peuvent choisir une unité monétaire autre que l'euro comme devise de référence comptable à l'instar des OPCVM.

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques applicables aux OPCVI. Par conséquent, les principes généraux applicables aux OPCVM s'appliquent également à l'ensemble des actifs et passifs de l'OPCI.

Pour mémoire, les dispositions figurant dans le plan comptable applicable aux OPCVM sont les suivantes :

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

« Pour le calcul de la valeur liquidative, les actifs et passifs de l'OPCVM sont évalués au cours de change du jour, tel qu'il résulte des modalités choisies par l'OPCVM. Ces modalités doivent être appliquées de façon permanente. »

« Les différences de change résultant de la conversion des actifs et des passifs libellés dans une devise autre que la devise de référence de la comptabilité, sont enregistrées dans un compte de capital (« différences de change » ou « variation des différences d'estimation »). »

4 – Modèle de présentation des documents de synthèse

Les modèles de comptes annuels (actif, passif, compte de résultat et annexe) ont été adaptés dans leur intégralité aux besoins de l'information financière des OPCVI pour permettre notamment de distinguer les résultats liés aux actifs immobiliers des résultats liés aux autres actifs essentiellement financiers.

4.1 – Actif

Composition

Les éléments constitutifs de l'actif d'un OPCVI définis à l'article L.214-92 comprennent essentiellement les actifs à caractère immobilier, les instruments financiers à caractère liquide et les liquidités.

Le terme « actifs à caractère immobilier » utilisé pour les besoins de l'information comptable vise les immeubles construits ou acquis par l'OPCVI 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).

Présentation

Le bilan actif reprend les rubriques suivantes :

- Actifs à caractère immobilier (confère définition ci-avant) : les postes composant cette rubrique ont ensuite été déclinés en fonction de la segmentation définie par la réglementation ;
- Dépôts et instruments financiers non immobiliers : les postes composant cette rubrique ont été déclinés selon la même segmentation que celle retenue pour les OPCVM ;
- Créances locataires : une rubrique spécifique a été créée pour ces créances nettes de dépréciation ;
- Autres créances ;
- Dépôts à vue.

Compléments d'information en annexe

Les compléments d'information en annexe relatifs aux postes du bilan actif sont les suivants :

- Ventilation de la valeur actuelle des actifs à caractère immobilier non cotés ⁽¹⁾ en distinguant les cessions, les acquisitions et les variations de différences d'estimation ;
- Cette information devra être complétée par une ventilation de la valeur actuelle des actifs à caractère immobilier non cotés par secteurs d'activité ou/et géographique, selon les cas, adaptés en fonction de la composition de son patrimoine ;
- Détail par nature du poste « autres actifs à caractère immobilier » qui regroupera notamment les avances en compte courant et les dépôts et cautionnement versés relatifs aux actifs à caractère immobilier ;
- Présentation d'un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier cotés ainsi que des dépôts et des instruments financiers non immobiliers (de façon similaire aux dispositions applicables aux OPCVM) ;
- Présentation, pour les créances, des principaux éléments constitutifs des postes « créances locataires » et « autres créances » en distinguant, notamment, les créances faisant l'objet de dépréciation, les dépréciations des créances locataires ;

¹ Les actifs immobiliers non cotés correspondent à ceux mentionnés aux articles a) à c) de l'article L.214-92.

L'annexe prescrit des modèles de tableau à titre indicatif mais précise toutefois que ces informations pourront être développées ou synthétisées autant que de besoin.

4.2 – Passif

Composition

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.

Présentation

Le bilan passif reprend les rubriques suivantes :

- Capitaux propres : ils constituent l'actif net de l'OPCI et comprennent les postes de capital, de report à nouveau (résultats nets et plus values nettes antérieurs), le résultat de l'exercice et les acomptes versés au cours de l'exercice ;
- Provisions ;
- Instruments financiers : les postes composant cette rubrique ont été déclinés selon la même segmentation que celle retenue pour les OPCVM ;
- Dettes : elles sont constituées des dettes envers les établissements de crédit (emprunts et découverts bancaires), dépôts de garantie reçus et autres dettes d'exploitation.

Ces rubriques sont présentées au passif du bilan avec les comptes de régularisation s'y rapportant.

Compléments d'information en annexe

Les compléments d'information en annexe relatifs aux postes du bilan passif sont les suivants:

- Nombre de parts ou actions émises et rachetées pendant l'exercice ainsi que les commissions de souscription et de rachat, droits et taxes acquis à l'OPCI ;
- Détail des capitaux propres faisant apparaître distinctement les comptes de régularisation ;
- Décomposition des dettes ;
- Ventilation des emprunts par nature d'actifs et par maturité résiduelle ;
- Détail des provisions.

L'annexe prescrit des modèles de tableau à titre indicatif mais précise toutefois que ces informations pourront être développées ou synthétisées autant que de besoin.

4.3 – Compte de résultat

Composition

Les produits des OPCI comprennent principalement :

- Les produits concourant à la formation du résultat net des OPCI soit :
 - Les produits de l'activité immobilière relatifs aux actifs à caractère immobilier ;
 - Les produits sur les opérations financières relatifs aux autres actifs et passifs financiers ;
 - Les autres produits.

- Les produits concourant au résultat sur cession d'actifs soit :
 - Les plus values nettes de frais sur les actifs à caractère immobilier ;
 - Les plus values nettes de frais sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers.

Les charges des OPCI comprennent principalement :

- Les charges concourant à la formation du résultat net des OPCI soit :
 - Les charges de l'activité immobilière relatives aux actifs à caractère immobilier ;
 - Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers ;
 - Les frais de gestion et de fonctionnement ;
 - Les autres charges.

L'avis précise que 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 sur des projets n'ayant pas abouti ;
 - les commissions de surperformance ;
 - les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution.
-
- Les charges concourant au résultat sur cession d'actifs soit :
 - Les moins values nettes de frais sur les actifs à caractère immobilier ;
 - Les moins values nettes de frais sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers.

Présentation

Le compte de résultat présente les différents niveaux de résultat suivants :

- 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.

- 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.
- 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 et diminuée des frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI liés à la gestion des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers.
- 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. Il distingue le total des plus values nettes de frais, du total des moins values nettes de frais.

- 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 qui se rapportent au résultat net et au résultat sur cession d'actifs.

Compléments d'information en annexe

Les compléments d'information en annexe relatifs au compte de résultat sont les suivants :

- Présentation du détail des éléments compris dans certaines lignes du compte de résultat :
 - Charges ayant leur contrepartie en produits ;
 - Charges d'entretien courant, de gros entretien, de renouvellement et de remplacement ;
 - Autres charges immobilières ;
 - Autres revenus immobiliers ;
 - Autres produits issus des actifs à caractère immobilier ;
- Précision sur la nature, le montant et le traitement comptable des produits et charges imputables aux exercices antérieurs, aux produits et charges exceptionnels et aux remboursement de charges ;
- Détail des éléments compris dans les produits et charges sur opérations financières ;
- Détail des éléments compris dans les autres produits et charges ;
- Détail des frais de gestion et de fonctionnement figurant au compte de résultat en détaillant les différents type de frais ;
- Indiquer en outre :
 - Le rapport entre les frais fixes de l'exercice et l'actif net moyen ;
 - Le montant des frais variables (commissions de surperformance) ;
 - Ventilation du résultat sur cession d'actifs par nature d'actifs en distinguant les plus-values nettes et les moins values nettes.

L'annexe prescrit des modèles de tableau à titre indicatif mais précise toutefois que ces informations pourront être développées ou synthétisées autant que de besoin.

4.4 – Autres informations communiquées en annexe aux comptes annuels

L'annexe aux comptes annuels prévoit les informations suivantes qui résultent des dispositions comptables existant pour les OPCVM :

- Détails des engagements reçus et donnés affectant les investissements en actifs à caractère immobilier ainsi que des engagements sur les opérations de marché ;
- Tableau d'évolution de l'actif net ;
- Tableau d'affectation de résultat.

5 – Plan de comptes

Le plan de comptes des OPCVI est largement inspiré de celui retenu pour les OPCVM. Ainsi des comptes similaires ont été retenus toutes les fois où cela a été possible. Toutefois, compte tenu de ses spécificités, le plan de comptes OPCVI est autonome par rapport à celui des OPCVM.

Remarques

L'avis a été élaboré en amont de la création des OPCVI sur la base des dispositions réglementaires connues à cette date. Dans ce contexte, le Conseil a estimé que certaines dispositions, comme les « droits d'entrée » ne pourront être traitées qu'à l'expérience de la pratique résultant des premières opérations. Dans le même esprit, d'autres dispositions devront certainement être complétées.

©Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, mai 2007