

Modifiant l'avis n°2007-01 relatif aux règles comptables applicables aux OPCI

Rappel du contexte

L'avis n°2007-01 relatif aux règles comptables des OPCI a été approuvé par l'assemblée plénière le 4 mai dernier.

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 et des immeubles en cours de construction. En fonction des résultats de cette expertise, un projet de règlement modifié sera présenté au Comité, en vue de son adoption.

C'est dans ce contexte et sur proposition du groupe de travail que la commission des normes comptables privées présente au collège ses conclusions sur les sujets qu'elle a examinés. Outre les deux questions posées par les membres du CRC, la commission a également débattu du traitement comptable des droits d'entrée.

1. Valorisation des immeubles en cours de construction

La commission estime que les immeubles en cours de construction doivent être évalués en valeur actuelle, c'est-à-dire à la valeur de marché, en application du principe de respect de l'égalité des porteurs. Il est précisé que la valeur actuelle d'un immeuble en cours correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

Il est rappelé par ailleurs que le recours aux experts en évaluation immobilière prévu par la réglementation (Règlement général de l'AMF) s'applique à l'ensemble des éléments du patrimoine immobilier y compris aux immeubles en cours de construction.

La mise en valeur actuelle devra toutefois tenir compte des éléments de prudence suivants :

- elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'actif immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments contraires probants (et ce, sous la responsabilité de la société de gestion).

- elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble (modification du droit à construire, évolution du coût des travaux, évolution des conditions de marché...). Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

Par conséquent, l'avis prévoit que l'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

L'avis précise qu'en cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, les actifs à caractère immobilier non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

En pratique, les cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable devraient rester exceptionnels.

2. Valorisation des emprunts

Il est proposé que les emprunts soient valorisés à la valeur contractuelle, c'est-à-dire à la valeur de remboursement dans la mesure où il s'agit d'un passif qui ne peut être réglé qu'à sa valeur contractuelle (ou de remboursement).

Concernant le traitement des pénalités de remboursement anticipé, il est rappelé qu'en application de la réglementation, les OPCIS 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, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts. Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente* ».

Dans ce contexte, les emprunts souscrits pour financer les actifs immobiliers ne devraient faire l'objet de remboursement anticipé que dans des cas exceptionnels. La perspective de détention jusqu'à l'échéance reste l'hypothèse la plus probable et conduit à privilégier l'évaluation des emprunts à la valeur contractuelle (ou de remboursement) sans prendre en compte les pénalités de remboursement anticipé contractuelles.

Toutefois, dans le cas où l'OPCI serait amené à rembourser l'emprunt de façon anticipée (par exemple, parce que l'emprunt finance un immeuble en cours de cession), les pénalités de remboursement anticipé devront être ajoutées à la valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt.

Leur prise en compte interviendra lorsqu'il est hautement probable que le remboursement de l'emprunt interviendra. Par exemple, dans le cas où le remboursement est lié à la cession d'un immeuble particulier, les pénalités de remboursement anticipé seront prises en compte dans les mêmes conditions que les frais de cession c'est à dire après la signature de la promesse de vente et s'il est hautement probable que l'actif sera vendu.

Par ailleurs, il est proposé qu'une information adéquate soit fournie en annexe aux comptes. Cette information permettra au porteur de connaître les avantages ou désavantages financiers

d'un OPCI en fonction des modes de financement qu'il aura souscrit (taux fixe ou taux variable) et de l'évolution des conditions du marché.

L'information doit comprendre :

- Les caractéristiques des emprunts (taux, échéance...);
- L'écart entre la valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan et sa valeur actuelle, c'est à dire sa valeur actualisée au taux actuel du marché;
- Le montant des pénalités de remboursement anticipé de l'emprunt.

3. Comptabilisation des droits d'entrée

Le règlement général de l'AMF prévoit que « *la commission de souscription comporte une part variable acquise à l'OPCI ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux a à c du I de l'article L. 214-92 du code monétaire et financier. Les modalités de calcul de cette part variable sont expressément mentionnées dans le mandat ou dans le prospectus simplifié et la note détaillée de l'OPCI.* »

Il est considéré que ces commissions variables doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour respecter l'égalité des porteurs.

Dans la mesure où les droits perçus peuvent être destinés à couvrir des frais d'acquisition ou de cession futurs, et afin de respecter l'égalité des porteurs, la part variable des commissions de souscription doit être comptabilisée dans un compte de dettes, puis être comptabilisée en capital lorsque les frais qu'elle est destinée à couvrir sont engagés.

©Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Emploi, mars 2008