Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS

Arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation des règlements n° 2016-01 du 5 février 2016, n° 2016-02 du 11 mars 2016 et n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables

NOR : FCPT1617631A

Publics concernés : entreprises industrielles et commerciales, entreprises d'investissement, établissements de crédit, sociétés de financement, compagnies financières, compagnies financières holding mixtes, entreprises d'assurance, organisations syndicales des salariés et organisations professionnelles d'employeurs relevant de l'article L. 2135-9 du code du travail.

Objet : homologation de trois règlements de l'Autorité des normes comptables.

Entrée en vigueur : l'arrêté entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Références : le texte peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre des finances et des comptes publics, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique,

Vu l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables, notamment son article 4,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Les règlements de l'Autorité des normes comptables :

- règlement n° 2016-01 du 5 février 2016 relatif aux comptes annuels de l'Association de gestion du fonds paritaire national (AGFPN) ;
- règlement n° 2016-02 du 11 mars 2016 relatif aux comptes annuels des organismes de titrisation ;
- règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI),

tels qu'annexés sont homologués.

Art. 2. – Le présent arrêté et les règlements qui lui sont annexés seront publiés au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 7 juillet 2016.

*Le ministre des finances
et des comptes publics,*
MICHEL SAPIN

*Le garde des sceaux,
ministre de la justice,*
JEAN-JACQUES URVOAS

*Le ministre de l'économie,
de l'industrie et du numérique,*
EMMANUEL MACRON

ANNEXE

AUTORITÉ DES NORMES COMPTABLES

RÈGLEMENT N° 2016-01 DU 5 FÉVRIER 2016 RELATIF AUX COMPTES ANNUELS DE L'ASSOCIATION DE GESTION DU FONDS PARITAIRE NATIONAL (AGFPN)

L'Autorité des normes comptables,

Vu le code du travail ;

Vu le code de commerce ;

Vu la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale, notamment son article 31 ;

Vu le décret n° 2014-1718 du 30 décembre 2014 relatif à la contribution au fonds institué par l'article L. 2135-9 du code du travail ;

Vu le décret n° 2015-87 du 28 janvier 2015 relatif au financement mutualisé des organisations syndicales de salariés et des organisations professionnelles d'employeurs ;

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

Vu le règlement n° 99-01 du 16 février 1999 modifié du Comité de la réglementation comptable relatif aux comptes annuels des associations et fondations ;

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

Adopte les dispositions suivantes :

CHAPITRE 1^{er}

Dispositions générales

Article 111-1

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, l'association paritaire mentionnée à l'article L. 2135-15 du code du travail, chargée de la gestion du fonds paritaire mentionné à l'article L. 2135-9 du même code, applique les dispositions du règlement n° 99-01 du 16 février 1999 modifié du Comité de réglementation comptable (CRC) relatif aux comptes annuels des associations et fondations.

CHAPITRE 2

Comptabilisation des opérations

Article 121-1

La contribution des employeurs

Les sommes collectées ou à collecter au titre de la contribution des employeurs constituent des produits de gestion courante à comptabiliser l'année du versement des rémunérations sur lesquelles est assise cette collecte.

Article 121-2

La répartition des crédits perçus

Les sommes affectées aux organisations syndicales de salariés et aux organisations professionnelles d'employeurs constituent des charges de gestion courante à comptabiliser dans l'exercice de décision d'affectation des crédits par le conseil d'administration de l'AGFPN.

Article 121-3

Les crédits non répartis à la clôture de l'exercice

A la clôture de l'exercice, la part des crédits non répartie est enregistrée au crédit du compte 4686 « Crédits en instance de répartition » en contrepartie du débit d'un compte de charges (compte 689 « Crédits à répartir »).

A l'ouverture de l'exercice suivant, le compte 4686 est repris en résultat par les comptes de produits correspondants.

Les comptes 4686 et 689 font l'objet d'autant de subdivisions que nécessaire pour suivre l'origine des crédits non répartis.

Article 121-4

La nomenclature des comptes spécifiques

46. Débiteurs et créditeurs divers.

4686. Crédits en instance de répartition.

68. Dotations aux amortissements, provisions et engagements.

689. Crédits à répartir.

CHAPITRE 3

L'annexe aux comptes annuels

Article 131-1

Les informations spécifiques

L'annexe aux comptes annuels est établie selon les dispositions du règlement n° 2014-03 modifié de l'ANC relatif au plan comptable général.

Elle comprend par ailleurs les informations spécifiques suivantes :

- modalités retenues pour la ventilation des charges de fonctionnement ;
- justification des crédits restant à répartir ;
- tableau d'affectation des crédits perçus par le fonds, suivant le modèle ci-après :

CHAPITRE 4

Première application du règlement

Article 141-1

Entrée en vigueur

Le présent règlement est applicable à compter de l'exercice ouvert à sa date de publication.

AUTORITÉ DES NORMES COMPTABLES

RÈGLEMENT N° 2016-02 DU 11 MARS 2016
RELATIF AUX COMPTES ANNUELS DES ORGANISMES DE TITRISATION

L'Autorité des normes comptables,

Vu la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 ;

Vu le code monétaire et financier, et notamment le chapitre IV du titre I^{er} du livre II ;

Vu le code de commerce ;

Vu la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances ;

Vu l'ordonnance n° 2008-556 du 13 juin 2008 modernisant le cadre applicable aux fonds communs de créances ;

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

Vu l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs ;

Vu le décret n° 2014-1366- du 14 novembre 2014 pris en application du II de l'article L. 214-167 du code monétaire et financier ;

Vu le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général, modifié par le règlement 2015-06 du 23 novembre 2015,

Adopte les dispositions suivantes :

TITRE I^{er}

CHAMP D'APPLICATION, PRINCIPES ET DÉFINITIONS

CHAPITRE 1^{er}

Champ d'application et principe général

Article 111-1

Le présent règlement s'applique aux organismes de titrisation définis à l'article L. 214-168 du code monétaire et financier pour l'établissement de leurs comptes annuels.

Section 1

Principe général

Article 111-2

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de titrisation tels que définis à l'article 111-1 du présent règlement appliquent les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

CHAPITRE 2

Structure des états financiers

Section 1

Structure du bilan

Article 121-1

Structure du bilan

Le bilan des organismes de titrisation comprend les actifs et passifs de titrisation, les opérations de financement et les autres actifs et passifs.

Sous-section 1

Actifs de titrisation

Article 121-2

Les actifs de titrisation correspondent à l'ensemble des actifs résultant de l'opération de titrisation telle que définie dans le règlement ou les statuts de l'organisme. Il s'agit :

- de créances, qu'elles soient régies par le droit français ou un droit étranger, existantes ou futures ;
- de titres de créance ;
- de parts ou actions de FIA de titrisation ou entités similaires de droit étranger ;
- d'actifs venant en garantie de titrisation synthétique ;
- d'actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance.

Sous-section 2

Passif. – Opérations de financement

Article 121-3

Les opérations de financement regroupent les passifs émis par l'organisme de titrisation finançant les actifs de titrisation.

Ces passifs peuvent prendre la forme de parts pour les fonds de titrisation ou d'actions pour les sociétés de titrisation, de titres de créance ou d'emprunts pour l'ensemble de ces organismes.

Sous-section 3

Passifs de titrisation

Article 121-4

Les passifs de titrisation regroupent les passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme et des contrats transférant des risques d'assurances.

Sous-section 4

Autres actifs et passifs

Article 121-5

Les autres actifs de l'organisme de titrisation comprennent les autres actifs financiers et les autres actifs.

Les autres actifs financiers détenus au titre des opérations sur placements de trésorerie regroupent :

- les dépôts effectués auprès d'un établissement de crédit qui peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme ;
- les bons du Trésor ;
- les titres de créances sous réserve qu'ils soient admis aux négociations sur un marché réglementé situé dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen et à l'exception des titres donnant accès directement ou indirectement au capital d'une société ;
- les titres de créances négociables ;
- les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA ;
- les parts ou actions d'organismes de titrisation ou entités similaires de droit étranger, à l'exception de ses propres parts ;
- les opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres ;
- des contrats d'instruments financiers à terme.

Les autres actifs sont liés aux opérations de titrisation et composés essentiellement :

- d'actifs qui ont été transférés à l'organisme de titrisation au titre de la réalisation ou de la constitution des sûretés, garanties et accessoires attachés aux créances cédées à l'organisme, ou au titre des sûretés et garanties qui lui sont accordées ;
- ou d'actifs transférés au titre de droits attachés ou relatifs à des créances, résultant de contrats de crédit-bail ou de location avec option d'achat.

Article 121-6

Les autres passifs de l'organisme de titrisation comprennent les autres passifs financiers et les autres passifs.

Les autres passifs financiers peuvent prendre la forme d'emprunts ou de garanties reçues ou de contrats financiers à terme ou encore d'opérations d'acquisition ou cession temporaires de titres.

Section 2

Hors bilan

Article 122-1

Le hors-bilan présente l'état des positions prises sur les contrats financiers et les garanties en distinguant :

- les opérations de couverture sur actifs de titrisation par nature d'actifs titrisés ;
- les opérations de couverture sur les actifs et passifs financiers ;
- les garanties données et reçues ;
- les autres engagements donnés et reçus.

Section 3

Structure du compte de résultat

Article 123-10

Le compte de résultat présente les produits et les charges de l'exercice, en distinguant :

- le résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation ;
- le résultat net des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers ;
- le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés ;
- le résultat net.

Section 4

L'annexe des comptes annuels

Article 124-10

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan, le hors-bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans le bilan, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des organismes de titrisation comprend :

- une description des règles et méthodes comptables retenues ;
- des compléments d'information nécessaires à la compréhension des montants reconnus et de leur évolution ;
- le tableau de flux de trésorerie.

CHAPITRE 3

Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs et passifs

Section 1

Comptabilisation des actifs de titrisation

Sous-section 1

Créances titrisées

Article 131-1

Le poste « Créances » figurant à l'actif du bilan comprend les créances acquises conformément à l'article D. 214-219 du code monétaire et financier.

Les créances doivent être distinguées par type de cédant ou par nature si cette distinction est utile.

Article 131-2

Lors de leur acquisition, les créances acquises sont enregistrées à leur valeur nominale.

L'écart entre la valeur nominale et le prix d'achat des créances, correspondant à une décote ou surcote, est inscrit à l'actif du bilan dans un compte de surcote/décote en valeur positive ou négative.

Article 131-3

Les intérêts courus non échus sur les créances sont enregistrés à l'actif du fonds en créances rattachées.

Dans le compte de résultat, les intérêts courus sont enregistrés en « Revenus nets des créances ».

Article 131-4

Les modalités d'amortissement de la décote ou de la surcote sont fixées par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Cet amortissement participe à la formation du résultat de l'organisme de titrisation.

Article 131-5

Lorsque le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation autorisent l'acquisition de créances nées d'un contrat de crédit-bail, la somme des montants des redevances acquises augmentée, le cas échéant, du prix d'exercice de l'option est enregistrée en « Créances ».

L'écart entre ce montant, représentatif de la valeur nominale des créances, et le prix d'achat des créances est inscrit à l'actif du bilan dans un compte de surcote/décote en valeur positive ou négative.

Dans l'annexe des comptes, sont précisées les modalités d'actualisation de la décote ou de la surcote. Ces modalités doivent prendre en compte notamment les événements suivants :

- la résiliation du contrat ;
- la levée anticipée de l'option ou l'absence de levée d'option, dans le cas où le fonds a acquis la créance résultant de cette levée.

Article 131-6

Dès lors que le non-recouvrement total ou partiel d'une créance devient probable au vu des informations mises à disposition du gérant de l'organisme de titrisation, cette créance est classée en créances douteuses nonobstant l'existence d'une garantie.

Article 131-7

Lorsque l'organisme, dans sa stratégie, démontre son intention et sa capacité à conserver les créances titrisées jusqu'à leur échéance, les dépréciations s'analysent au regard du seul risque de crédit.

Un risque de crédit est avéré dès lors qu'il y a lieu de considérer que la contrepartie ne sera pas en mesure de respecter ses engagements, soit pour le paiement des intérêts, soit pour le paiement du principal. Est considérée comme une indication objective de risque de crédit avéré toute donnée sur les événements générateurs de pertes, comme :

- a) des difficultés importantes de la contrepartie se traduisant par un risque de non-recouvrement des flux contractuels initiaux ;
- b) une rupture du contrat telle qu'un défaut de paiement des intérêts ou du principal ;
- c) l'ouverture d'une procédure collective ou le caractère probable de la restructuration financière de la contrepartie ;
- d) l'existence de procédures contentieuses ou arbitrales majeures entre l'organisme de titrisation et la contrepartie ;
- e) la mise en place, pour des raisons économiques ou juridiques liées aux difficultés financières de la contrepartie, d'une facilité que l'organisme de titrisation n'aurait pas octroyée dans d'autres circonstances.

Dès lors qu'un encours est comptabilisé en créances douteuses, la dépréciation est égale à la différence entre la valeur comptable des créances y compris des « surcote/décote » restant à amortir (capital restant dû augmenté des arriérés d'intérêt et de capital) et la valeur actualisée des flux prévisionnels.

- Les flux prévisionnels sont déterminés en prenant en considération la situation financière de la contrepartie, ses perspectives économiques, les garanties – dès lors qu'elles sont directement liés aux créances rattachées – appelées ou susceptibles de l'être sous déduction des coûts liés à leur réalisation, l'état des procédures en cours et, le cas échéant, des coûts spécifiques de recouvrement.
- Les flux prévisionnels sont actualisés au taux effectif à la date d'acquisition des encours correspondants pour les prêts à taux fixe ou au dernier taux effectif déterminé selon les termes contractuels pour les prêts à taux variable. Pour les créances ne portant pas intérêt, l'actualisation tient compte de conditions semblables à celles utilisées lors de l'acquisition des créances. Les flux prévisionnels ne sont actualisés que si l'incidence de l'actualisation est significative au regard de leurs montants prudemment estimés.

La dépréciation des créances est ajustée à chaque arrêté comptable et les mouvements de dotation et reprise participent à la formation du résultat des créances titrisées via le coût du risque.

Une information sur les principes de constatation de la dépréciation, sur l'évaluation des risques apparus au cours de la période et sur les mouvements de dépréciation intervenus est donnée dans l'annexe.

Article 131-8

Lorsque l'organisme de titrisation n'a pas l'intention de détenir les créances titrisées jusqu'à leur échéance et en application du règlement ou des statuts de l'organisme de titrisation, une dépréciation est constituée dès lors que la valeur probable de cession de la créance est inférieure à sa valeur comptable.

Article 131-9

Les créances peuvent être cédées dans les cas strictement prévus par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Les créances cédées ne figurent plus à l'actif du bilan ; il en est de même pour les créances rattachées, le solde résiduel de la décote ou surcote, ainsi que, le cas échéant, des éventuelles dépréciations antérieurement constatées.

La différence entre le produit de la cession des créances et le montant net (incluant nominal, créances rattachées, décote ou surcote et dépréciation) pour lequel celles-ci étaient inscrites à l'actif du bilan constitue une contribution au résultat des opérations sur actifs de titrisation et est comptabilisée en résultat des opérations sur actifs de titrisation.

Sous-section 2

Titres financiers titrisés

Article 131-10

Les titres financiers titrisés figurant à l'actif du bilan comprennent les titres financiers à revenu fixe tels que les titres de créances ou les obligations et les titres financiers à revenu variable tels que les parts ou actions d'organismes de titrisation ou équivalents.

Les titres financiers titrisés sont distingués par type de cédant ou par nature en tant que de besoin.

Article 131-11

Les titres financiers à revenu fixe sont enregistrés à leur valeur nominale.

L'écart entre la valeur nominale et le prix d'achat des titres financiers à revenus fixes, correspondant à une décote ou surcote, est inscrit à l'actif du bilan dans un compte de surcote/décote en valeur positive ou négative.

Article 131-12

Les intérêts courus non échus sur les titres financiers titrisés sont enregistrés à l'actif du fonds ou de la société en créances rattachées.

Dans le compte de résultat, les intérêts courus sont enregistrés en « Revenus nets de titres financiers titrisés ».

Article 131-13

Les modalités d'amortissement de la décote ou de la surcote sont fixées par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Cet amortissement participe à la formation du résultat de l'organisme de titrisation.

Article 131-14

Les titres financiers à revenu variable sont enregistrés pour leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Article 131-15

Lorsque l'organisme, dans sa stratégie, démontre son intention et sa capacité à garder les titres financiers titrisés jusqu'à leur échéance, les dépréciations s'analysent au regard du seul risque de crédit.

Une dépréciation est comptabilisée conformément à l'article 131-7 du présent règlement.

Article 131-16

Lorsque l'organisme de titrisation n'a pas l'intention et la capacité de détenir ces titres jusqu'à leur échéance et en application du règlement ou des statuts de l'organisme de titrisation, une dépréciation est comptabilisée conformément à l'article 131-8 du présent règlement.

Article 131-7

Les titres financiers titrisés peuvent être cédés dans les cas strictement prévus par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Les titres financiers titrisés ne figurent plus à l'actif du bilan ; il en est de même pour les créances rattachées, le solde résiduel de la décote ou surcote, ainsi que, le cas échéant, des éventuelles dépréciations antérieurement constatées.

La différence entre le produit de la cession des titres financiers titrisés et le montant net (incluant nominal, créances rattachées, décote ou surcote et dépréciation) pour lequel celles-ci étaient inscrites à l'actif du bilan constitue une contribution au résultat des opérations sur actifs de titrisation et est comptabilisée en résultat des opérations sur titres financiers titrisés.

Sous-section 3

Autres actifs de titrisation

Sous-sous-section 1

Actifs venant en garantie de titrisation synthétique

Article 131-18

Lorsque l'organisme conclut des contrats constituant des instruments financiers à terme dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, les actifs venant en garantie de titrisation synthétique peuvent prendre notamment la forme de dépôts ou de titres financiers et viennent en garantie des instruments financiers à terme.

Les dépôts sont comptabilisés conformément au plan comptable général et les titres financiers conformément aux articles 131-11 et 131-14 du présent règlement selon leur nature.

Article 131-19

Les actifs venant en garantie de titrisation synthétique sont dépréciés en fonction de leur nature selon les dispositions prévues au présent règlement.

Sous-sous-section 2

Actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance

Article 131-20

Dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, un organisme de titrisation peut être amené à supporter des risques d'assurance par la conclusion de contrats pouvant avoir la nature d'instruments financiers à terme. Les actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance peuvent prendre notamment la forme de dépôts ou de titres financiers.

Les dépôts sont comptabilisés conformément au plan comptable général et les titres financiers conformément aux articles 131-11 et 131-14 du présent règlement selon leur nature.

Article 131-21

Les actifs des contrats transférant des risques d'assurances sont dépréciés en fonction de leur nature selon les dispositions prévues au présent règlement.

Section 2

Passif. – Opérations de financement

Article 132-1

Les passifs représentatifs des opérations de financement sont les passifs émis dans le cadre de l'opération de titrisation conformément au règlement ou aux statuts de l'organisme de titrisation.

Sous-section 1

Comptabilisation des parts des fonds de titrisation

Article 132-2

A leur date d'émission, les parts sont enregistrées pour leur valeur nominale ou d'origine et présentées distinctement par type de parts au passif du bilan. La distinction entre les parts émises à l'origine et celles émises ultérieurement, pour chaque type de parts, n'est pas explicitée au bilan mais est fournie dans l'annexe.

L'écart entre la valeur nominale et le prix d'émission (surcote ou décote d'émission) figure au passif du bilan dans un compte de décote/surcote en valeur négative ou positive dans la même rubrique que le passif concerné.

L'amortissement des comptes « surcote ou décote » des parts participe à la formation du résultat du fonds de titrisation selon des modalités prévues par le règlement du fonds. Ces modalités doivent être précisées dans l'annexe.

Article 132-3

Les intérêts courus sur les parts, calculés conformément au règlement du fonds de titrisation, sont enregistrés au passif du bilan en dettes rattachées.

Article 132-4

Dans le cas où la rémunération de certaines parts peut ne pas être déterminable *a priori*, et si un arrêté a lieu à une date différente de la date de paiement des intérêts sur des parts de ce type, les intérêts courus font l'objet d'une estimation, qui participe à la formation du résultat et une information est fournie en annexe sur la méthode retenue.

Lorsque ces intérêts échoient et que leur montant est donc connu, l'estimation fait l'objet d'une reprise et le montant effectif est enregistré ; s'il n'est pas possible de procéder à cette estimation, une information complète est fournie dans l'annexe concernant les charges non constatées (mode de calcul de la rémunération, période concernée...).

Article 132-5

Selon les dispositions du règlement du fonds de titrisation et s'il existe des parts spécifiques émises par ce dernier, les parts spécifiques sont ajustées pour tenir compte des pertes et ajustements de valeur sur les actifs et passifs de titrisation. Ces mouvements participent également à la constitution du résultat du fonds de titrisation.

Sous-section 2

Comptabilisation des actions des sociétés de titrisation

Article 132-6

Les actions sont, selon leur type, enregistrées pour leur valeur nominale et l'écart entre le prix de souscription et la valeur nominale est comptabilisé en prime d'émission. La distinction entre les actions émises à l'origine et celles émises ultérieurement, pour chaque type d'action, est mentionnée dans l'annexe.

Sous-section 3

Comptabilisation des titres de créances et des emprunts

Article 132-7

Les titres de créances et les emprunts sont enregistrés pour leur valeur nominale et présentés distinctement par type de titres de créances et par type d'emprunts au passif du bilan. La distinction entre les titres de créances et les emprunts émis à l'origine et ceux émis ultérieurement, pour chaque type de titres de créances et chaque emprunt, est mentionnée dans l'annexe.

L'écart entre la valeur nominale des titres de créances ou des emprunts et leur prix d'émission ou le montant réellement perçu figure au passif du bilan dans un compte de décote/surcote en valeur négative ou positive.

L'amortissement des comptes « surcote ou décote » des titres de créances et des emprunts participent à la formation du résultat de l'organisme de titrisation selon des modalités prévues par le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation. Ces modalités doivent être précisées dans l'annexe.

Article 132-8

Les intérêts courus sur les titres de créances et emprunts sont enregistrés au passif du bilan en dettes rattachées. Les modalités de calcul des intérêts courus sont conformes au règlement ou aux statuts de l'organisme de titrisation. Le résultat de l'organisme de titrisation est réduit à hauteur des charges financières constatées.

Article 132-9

Selon les dispositions des statuts de la société de titrisation et s'il existe des mécanismes de garanties résultant des titres de créances ou emprunts subordonnés émis par cette dernière, ces titres de créances et emprunts subordonnés sont ajustés pour tenir compte des pertes et ajustements de valeur sur les actifs et passifs de titrisation.

Article 132-10

Les titres de créances et les emprunts peuvent comporter des clauses de subordination. Ces titres de créances et emprunts sont inscrits au passif du bilan au poste titres de créances subordonnées ou emprunts subordonnés « en opérations de financement ».

Une information détaillée est donnée dans l'annexe précisant les caractéristiques des titres de créances ou emprunts (notamment rang de priorité du paiement d'une éventuelle rémunération, rang de priorité des remboursements de ces emprunts ou titres de créances...) et les modalités de comptabilisation retenues.

Section 3

Passifs de titrisation

Article 133-1

Dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, un organisme de titrisation peut conclure des contrats constituant des instruments financiers à terme, afin de procéder à une titrisation synthétique. Ces contrats sont comptabilisés en tant qu'opération en position ouverte isolée définie à l'article 134-7 du présent règlement.

Article 133-2

Dans les conditions prévues par ses statuts ou son règlement, un organisme de titrisation peut être amené à supporter des risques d'assurance par la conclusion de contrats transférant ces risques. Ces contrats peuvent notamment prendre la forme d'instruments financiers à terme, auquel cas ils sont comptabilisés en tant qu'opération en position ouverte isolée définie à l'article 134-7 du présent règlement. Dans les autres cas, ces contrats doivent faire l'objet de provisions comptabilisées conformément au plan comptable général et évaluées à tout moment en prenant en compte les couvertures dont l'organisme de titrisation bénéficie.

Section 4

Autres actifs et passifs financiers

Article 134-1

Les actifs financiers sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et selon les modalités définies aux articles 221-1 et suivants du plan comptable général.

Article 134-2

Selon les dispositions spécifiques fixées par le règlement du fonds ou les statuts de la société, l'organisme de titrisation peut effectuer des opérations temporaires de titres (pensions, prêts ou emprunts de titres).

Les opérations temporaires sur titres sont comptabilisées conformément aux articles L. 211-32 et L. 211-33 du code monétaire et financier pour les opérations de pension et aux articles L. 211-24 à L. 211-26 du code monétaire et financier pour les prêts/emprunts.

Article 134-3

Selon les dispositions fixées par le règlement du fonds ou les statuts de la société, l'organisme de titrisation peut recevoir ou donner en garantie des espèces ou des instruments financiers.

Garanties données ou reçues en espèces.

Les dépôts de garantie constitués en espèces sont enregistrés aux postes créances ou dettes représentatives de dépôts de garantie.

Lorsque l'organisme de titrisation reçoit des dépôts de garantie, ceux-ci sont inscrits sur une ligne spécifique au passif du bilan intitulée « Dettes représentatives des dépôts de garantie » en passifs financiers.

Lorsque l'organisme de titrisation donne des dépôts de garantie, ceux-ci sont inscrits sur une ligne spécifique à l'actif du bilan intitulée « Créances représentatives des dépôts de garantie » en actifs financiers.

Une information détaillée est donnée dans l'annexe pour préciser les caractéristiques de ces dépôts, leur destination et leur mode de fonctionnement.

Les intérêts sont enregistrés au poste « créances » ou « dettes » *pro rata temporis* avec pour contrepartie un compte de produits ou de charges sur opérations financières.

Instruments financiers reçus en garantie.

Si le contrat prévoit le transfert de propriété, ces instruments financiers sont inscrits au poste « Titres financiers » selon leur nature pour la valeur contractuelle et la dette représentative de l'obligation de restitution des instruments financiers est enregistrée au passif, pour la même valeur, au poste « Dettes représentatives des opérations temporaires sur titres ».

Tant qu'il n'y a pas de transfert de propriété, la valeur actuelle des instruments-financiers reçus en garantie est mentionnée en hors-bilan.

Instruments financiers donnés en garantie.

Si le contrat prévoit le transfert de propriété, les instruments financiers donnés en garantie sont sortis du poste « Titres financiers » correspondant à leur nature et la créance correspondante est alors enregistrée au poste d'actif « Titres donnés en garantie ». Tant qu'il n'y a pas de transfert de propriété, les instruments financiers donnés en garantie sont maintenus à leur poste d'origine et une information fournie en hors-bilan.

Créances/dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme.

Article 134-4

Selon les dispositions fixées par le règlement du fonds ou les statuts de la société, l'organisme de titrisation peut conclure des contrats financiers constituant des instruments financiers à terme.

Ces instruments financiers à terme peuvent être utilisés en couverture du risque de crédit ou d'autres risques de marché sur les actifs titrisés, en couverture des risques sur les opérations de placement de trésorerie, sur les opérations de financement ou en position ouverte isolée.

Article 134-5

Concernant les instruments financiers à terme, les articles 628-1 à 628-6 du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié s'appliquent.

Article 134-6

Concernant les opérations de couverture, les dispositions de l'article 628-6 à 628-12 du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié s'appliquent.

Article 134-7

Concernant les variations de valeur des opérations en position ouverte isolée, les dispositions de l'article 628-18 du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié s'appliquent.

Article 134-8

Lorsque le fonds ou la société de titrisation reçoit des actifs dans le cadre de garanties, ces actifs sont comptabilisés et valorisés selon la nature de l'actif et conformément au règlement ANC n° 2014-03 modifié. Une information détaillée est donnée dans l'annexe pour préciser les caractéristiques de ces actifs, leur destination et leur mode de fonctionnement.

Article 134-9

Les emprunts qui sont réalisés pour financer un besoin temporaire de liquidité figurent au poste de passif financier en « Autres dettes auprès des établissements de crédit ». Ce poste inclut également les intérêts courus sur emprunts, *pro rata temporis*, comptabilisés en dettes rattachées.

CHAPITRE 4

Détermination du résultat

Section 1

Résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation

Article 141-1

Le résultat des opérations sur actifs de titrisation est décomposé selon la nature de l'actif titrisé. Chaque résultat détaillé est composé des produits et des charges rattachés à ces actifs.

Sous-section 1

Opérations sur créances titrisées

Article 141-10

Ainsi, le résultat des créances titrisées telles que définies aux articles 131-1 à 131-9 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets des créances ;
- du coût du risque ;
- du résultat des mécanismes de couverture du risque de crédit ;
- du résultat des couvertures des autres risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des créances titrisées ;
- des frais attachés aux créances.

Article 141-11

Les revenus nets des créances sont comptabilisés *pro rata temporis* et incluent l'amortissement de la surcote-décote défini à l'article 131-4 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur créances titrisées intègre le coût du risque comprenant les dotations et reprises de provisions y compris sur les créances cédées, les pertes ou les récupérations sur créances irrécouvrables, coût du risque défini à l'article 131-7 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur créances titrisées prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture du risque de crédit par instruments financiers des risques attachés aux créances titrisées ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur créances titrisées inclut le résultat de cession des créances correspondant à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable des créances cédées.

Le résultat des opérations sur créances titrisées prend en compte les frais attachés aux créances s'ils ont pu leur être affectés.

Sous-section 2

Opérations sur titres financiers titrisés

Article 141-20

Le résultat des titres financiers titrisés tels que définis aux articles 131-10 à 131-17 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets des titres financiers titrisés ;
- du coût du risque ;
- du résultat des mécanismes de couverture du risque de crédit ;
- du résultat des couvertures des autres risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des titres financiers titrisés ;
- des frais attachés aux titres financiers titrisés.

Article 141-21

Les revenus nets des titres financiers titrisés sont comptabilisés *pro rata temporis* et incluent l'amortissement de la surcote-décote si cela est applicable défini à l'article 131-12 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés intègre le coût du risque comprenant les dotations et reprises de dépréciation sur les titres financiers cédés, coût du risque défini à l'article 131-14 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture du risque de crédit par instruments financiers des risques attachés aux titres financiers titrisés ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés inclut le résultat de cession des titres financiers, c'est-à-dire la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable des titres financiers cédés.

Le résultat des opérations sur titres financiers titrisés prend en compte les frais attachés aux titres financiers titrisés s'ils ont pu leur être affectés.

Sous-section 3

Opérations sur titrisation synthétique

Article 141-30

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique telles que définies aux articles 131-18, 131-19 et 133-1 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets des actifs de titrisation ;
- des provisions et reprises de provisions sur les passifs de titrisation ;
- du résultat des couvertures des risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des contrats financiers constituant des instruments financiers à terme ;
- des frais attachés aux contrats financiers constituant des instruments financiers à terme.

Article 141-31

La comptabilisation du résultat des opérations sur titrisation synthétique suit la méthode de comptabilisation de l'actif venant en garantie de l'opération. Ainsi, si l'actif de titrisation est un instrument financier, alors les produits et les charges attachés à cet instrument financier seront comptabilisés conformément à l'article 131-18 du présent règlement ; s'il s'agit de dépôts, il sera comptabilisé conformément au plan comptable général.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique inclut des dotations et reprises de provisions comptabilisées conformément à l'article 134-7 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture par instruments financiers des risques attachés aux actifs de titrisation ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique inclut le résultat de cession de ces opérations de titrisation synthétique.

Le résultat des opérations sur titrisation synthétique prend en compte les frais attachés aux contrats financiers constituant des instruments financiers à terme s'ils ont pu leur être affectés.

Sous-section 4

Opérations sur contrats transférant des risques d'assurance

Article 141-40

Le résultat des opérations sur contrats transférant le risque d'assurance définie aux articles 131-20, 131-21 et 133-2 du présent règlement est constitué :

- des revenus nets sur les actifs de titrisation ;
- des provisions et reprises de provisions sur les passifs de titrisation ;
- du résultat des couvertures des risques par instruments financiers ;
- du résultat de cession des opérations sur contrat transférant le risque d'assurance ;
- des frais attachés aux opérations sur contrat transférant le risque d'assurance.

Article 141-41

La comptabilisation du résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance suit la méthode de comptabilisation de l'actif sous-jacent. Ainsi, si l'actif venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance est un instrument financier, alors les produits et les charges attachés à cet instrument financier seront comptabilisés conformément à l'article 131-20 du présent règlement ; s'il s'agit d'un dépôt, les produits seront comptabilisés conformément au plan comptable général.

Le résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance inclut des dotations et reprises de provisions comptabilisées conformément à l'article 133-2 du présent règlement.

Le résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance prend également en compte les résultats des mécanismes de couverture par instruments financiers des risques attachés aux actifs de titrisation ainsi que le résultat des mécanismes de garantie.

Le résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance inclut le résultat de cession de ces contrats.

Le résultat des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance prend en compte les frais attachés aux instruments transférant les risques d'assurance s'ils ont pu leur être affectés.

Section 2

Résultat net des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers

Article 142-1

Le résultat net des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers est constitué :

- du résultat net sur titres financiers ;
- du résultat net des autres placements de trésorerie ;
- du résultat net des opérations de pensions, acquisitions et cessions temporaires de titres ;
- du résultat net des couvertures des risques par instruments financiers ;
- du résultat net des opérations sur instruments financiers à terme ;
- des frais attachés aux opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers

Sous-section 1

Résultat net sur titres financiers

Article 142-10

Les produits financiers nets sur titres financiers intègrent les intérêts et autres revenus des titres financiers *pro rata temporis* ainsi que le résultat de cession des titres financiers, les dotations et reprises de dépréciation et les commissions attachées à ces titres financiers.

Le résultat des opérations sur placement net de trésorerie n'inclut que les produits sur les titres financiers qui n'ont pas été classés en actifs de titrisation conformément aux articles 131-11 et 131-14 du présent règlement.

Sous-section 2

Résultat net sur opérations de pensions, acquisitions et cessions temporaires sur titres
et résultat sur les garanties données ou reçues

Article 142-20

Le résultat net sur les acquisitions et cessions temporaires de titres intègre les charges et produits comptabilisés conformément aux articles 134-2 et 134-3 du présent règlement.

Sous-section 3

Résultat net des couvertures de risques par instruments financiers

Article 142-30

Le résultat des couvertures de risques par instruments financiers prend en compte le résultat des couvertures des titres financiers qui ne couvrent ni les opérations sur actifs titrisés, ni les opérations sur les parts émises et financement assimilés et comptabilisés conformément au plan comptable général.

Sous-section 4

Résultat net des opérations sur instruments financiers à terme en position ouverte

Article 142-40

Le résultat net des opérations sur instruments financiers à terme prend en compte le résultat des positions pour lesquelles aucun lien de couverture n'a été établi.

Sous-section 5

Frais sur placements

Article 142-50

Le résultat des opérations sur placement de trésorerie et autres instruments financiers prend en compte les frais sur placement de trésorerie et autres instruments financiers s'ils n'ont pu être affectés aux différents produits financiers nets ou opérations de pensions ou opérations de couvertures.

Section 3

Résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés

Article 143-1

Le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilés correspond au résultat des titres émis en contrepartie des actifs titrisés. Le résultat est le net des produits et des charges des parts, titres de créances et emprunts subordonnés. Le résultat est la somme :

- du résultat des opérations sur parts émises ;
- du résultat des autres opérations de financement.

Le résultat des opérations sur parts émises est la somme :

- des charges financières des parts, parts spécifiques et autres types de parts ainsi que de l'amortissement de la surcote/décote rattachée tels que définis à l'article 132-1 du présent règlement ;
- de la couverture des risques par parts spécifiques ;
- des frais attachés aux couvertures des risques par instruments financiers.

Le résultat des autres opérations de financement est composé du coût des émissions des titres de créances, des coûts d'émission des autres emprunts et des intérêts et commissions.

Sous-section 1

Coût des parts

Article 143-10

Les charges des parts sont comptabilisées *pro rata temporis* et incluent l'amortissement de la surcote-décote défini à l'article 132-2 du présent règlement.

Sous-section 2

Couverture des risques par parts spécifiques

Article 143-20

Le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilé intègre la couverture des risques par parts spécifiques définie à l'article 132-5 du présent règlement.

Sous-section 3

Frais attachés aux parts

Article 143-30

Le résultat des opérations sur parts émises et financement assimilé prend en compte les frais d'émission des parts et les frais de publicité s'ils ont pu être affectés. Dans le cas contraire, ils sont comptabilisés dans les frais de gestion.

Sous-section 4

Coût des émissions des titres de créances

Article 143-40

Les charges des titres de créances sont comptabilisées *pro rata temporis* et incluent l'amortissement de la surcote-décote défini à l'article 132-6 du présent règlement.

Sous-section 5

Coût des émissions des autres emprunts

Article 143-50

Le résultat des opérations sur parts ou actions émises et financement assimilé prend en compte les intérêts et commissions des autres emprunts s'il a pu leur être affecté. Dans le cas contraire, ils sont comptabilisés dans les frais de gestion.

Sous-section 6

Résultat des couvertures des risques sur les opérations de financement par instruments financiers

Article 143-60

Le résultat des opérations sur financement incluent le résultat des couvertures des parts, titres de créances ou emprunts par instruments financiers, c'est-à-dire les mécanismes de couverture du risque des autres opérations de financement par instruments financiers.

S'ils ont pu être affectés par nature d'instrument de financement, l'information doit être mentionnée en annexe.

Section 4

Résultat net

Article 144-1

Le résultat net est égal à la somme :

- du résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation ;
- du résultat des opérations sur placements de trésorerie et sur autres instruments financiers ;
- du résultat des opérations sur parts émises et financement assimilé ;
- des frais de gestion et autres impôts et taxes ;
- de l'impôt sur les sociétés, le cas échéant.

Sous-section 1

Résultat des frais de gestion de l'organisme de titrisation

Article 144-10

Qu'ils soient fixes ou variables, ces frais sont enregistrés en charge à chaque arrêté sur la base d'un taux ou sur la base d'un montant de frais prévisionnels tel que prévu dans le règlement ou les statuts de l'organisme de titrisation.

CHAPITRE 5

Organismes de titrisation à compartiments

Section 1

Comptabilité des compartiments

Article 151-10

Dans le cas des organismes de titrisation à compartiments, tels que définis à l'article L. 214-175 du code monétaire et financier, chaque compartiment de l'organisme fait l'objet, au sein de la comptabilité de l'organisme, d'une comptabilité distincte en respectant les dispositions du présent règlement.

Section 2

Comptes annuels des organismes de titrisation

Article 152-10

L'organisme de titrisation établit des comptes annuels qui comportent uniquement les éléments suivants :

- la liste des compartiments, avec pour chacun d'eux sa devise de comptabilité et le cours de change retenu pour l'agrégation des comptes ;
- la liste des compartiments ouverts et des compartiments fermés au cours de l'exercice ;
- les comptes annuels établis comprenant un bilan, un hors-bilan, un compte de résultat et une annexe établis par chacun des compartiments dans sa devise de comptabilité, conformément aux dispositions du présent règlement.

TITRE II

DOCUMENTS DE SYNTHÈSE DES ORGANISMES DE TITRISATION

CHAPITRE 1^{er}

Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels des organismes de titrisation

Section 1

Bilan et compte de résultat

Sous-section 1

Bilan actif

Article 211-10

ACTIF DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Frais d'établissement		
Créances titrisées <i>Distinguées par nature de créance</i>		
Valeur nominale, compte de surcote-décote		
Créances rattachées		
Titres financiers titrisés		
Autres actifs de titrisation		
Actifs venant en garantie de titrisation synthétique		
Actifs venant en garantie des contrats transférant des risques d'assurance		
Actifs de titrisation		
Titres financiers		
Créances représentatives des opérations temporaires sur titres		

ACTIF DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Créances représentatives des dépôts de garanties (espèces, titres)		
Créances représentatives des opérations sur instruments financiers à terme		
Disponibilités		
Autres actifs financiers		
Autres actifs		
TOTAL ACTIF		

Sous-section 2

Bilan passif

Article 211-20

Passif du bilan d'un fonds de titrisation

PASSIF DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Parts ordinaires		
Parts spécifiques		
Titres de créances		
Titres de créances subordonnées		
Emprunts		
Emprunts subordonnés		
I. Opérations de financement		
Résultats des exercices antérieurs		
Résultat de l'exercice		
II. Réserves et résultat de l'exercice		
Passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme		
Passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance		
III. Passifs de titrisation		
IV. Provisions		
Dettes représentatives des opérations temporaires sur titres		
Dettes représentatives des dépôts de garanties (espèces, titres)		
Dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme		
Autres dettes auprès des établissements de crédit		
V. Autres passifs financiers		

PASSIF DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
VI. Autres passifs		
VII. TOTAL PASSIF = I + II + III + IV + V + VI		

Article 211-21

Passif du bilan d'une société de titrisation

PASSIF DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Actions ordinaires		
Actions spécifiques		
Titres de créances		
Titres de créances subordonnés		
Emprunts		
Emprunts subordonnés		
I. Opérations de financement		
Réserves et report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
II. Réserves et résultat de l'exercice		
Passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme		
Passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance		
III. Passifs de titrisation		
IV. Provisions		
Dettes représentatives des opérations temporaires sur titres		
Dettes représentatives des dépôts de garanties (espèces, titres)		
Dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme		
Autres dettes auprès des établissements de crédit		
V. Autres passifs financiers		
VI. Autres passifs		
VII. TOTAL PASSIF = I + II + III + IV + V + VI		

Sous-section 3
Engagements hors-bilan

Article 211-30

	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Opérations de couverture sur actifs de titrisation par nature d'actifs titrisés		
Opérations de couverture sur les actifs et passifs financiers		
Autres engagements donnés		
Autres engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		

Sous-section 4
Compte de résultat

Article 211-40

COMPTE DE RÉSULTAT DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Revenus nets des créances		
<i>Intérêts et autres revenus</i>		
<i>Amortissement de la surcote-décote</i>		
Coût du risque		
<i>Dotation et reprises de dépréciations y compris sur créances cédées</i>		
<i>Perte sur créances irrécouvrables</i>		
<i>Récupération sur créances irrécouvrables</i>		
Résultat des mécanismes de couverture du risque de crédit		
<i>Utilisation des mécanismes de garantie</i>		
<i>Résultat des couvertures de risques de crédit par instruments financiers</i>		
<i>Coût des garanties des créances</i>		
Résultat des couvertures des risques par instruments financiers		
Résultat de cession des créances		
<i>Prix de cession</i>		
<i>Valeur brute comptable des créances cédées</i>		
Frais attachés aux créances		
A. Opérations sur créances titrisées		
Les postes présentés pour les opérations sur créances titrisées doivent être à nouveau détaillés pour les titres financiers titrisés		
B. Opérations sur titres financiers titrisés		
Revenus net sur les actifs de titrisation		
Provision et reprise de provisions sur les passifs liés aux contrats constituant des IFT		
Résultat des couvertures des risques par instruments financiers		
Résultat de cession des contrats financiers constituant des instruments financiers à terme		

COMPTE DE RÉSULTAT DES ORGANISMES DE TITRISATION	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Frais attachés aux contrats financiers constituant des instruments financiers à terme		
C. Opérations sur titrisations synthétiques		
Revenus nets sur les actifs de titrisation		
Provision et reprise de provisions sur les passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance		
Résultat des couvertures des risques par instruments financiers		
Résultat de cession des opérations sur contrats transférant des risques d'assurance		
Frais attachés aux opérations sur contrats transférant des risques d'assurance		
D. Opérations sur contrats transférant des risques d'assurance		
I. Résultat des opérations sur actifs et passifs de titrisation (A + B + C + D)		

COMPTE DE RÉSULTAT DES ORGANISMES DE TITRISATION (SUITE)	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Produits financiers nets sur titres financiers		
<i>Intérêts et autres revenus</i>		
<i>Résultat de cession</i>		
<i>Dotations et reprises de dépréciations</i>		
<i>Commission</i>		
Résultat net des autres placements de trésorerie		
Résultat net sur opérations de pensions, acquisitions et cessions temporaires de titres		
<i>Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres</i>		
<i>Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres</i>		
Résultat des couvertures des risques par instruments financiers		
Résultat des opérations sur instruments financiers à terme « en position ouverte isolée »		
Frais sur placements nets de trésorerie et sur autres instruments financiers		
II. Résultat des opérations sur placements nets de trésorerie et sur autres instruments financiers		
Coût des parts		
<i>Charges financières des parts +/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
<i>Charges financières des parts spécifiques +/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
<i>Charges financières des autres types de parts +/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
Frais attachés		
E. Résultat des opérations sur parts émises		
Coût des émissions des titres de créances		
<i>Intérêts et commissions</i>		
<i>+/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
Coût des émissions des autres emprunts		
<i>+/- amortissement de la décote ou surcote</i>		
<i>Résultat des couvertures des risques par instruments financiers</i>		
Frais attachés		
F. Résultat des opérations sur financement		

COMPTE DE RÉSULTAT DES ORGANISMES DE TITRISATION (SUITE)	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
G. Résultat des couvertures des risques par instruments financiers		
III. Résultat des opérations sur parts émises et financements assimilés		

COMPTE DE RÉSULTAT DES ORGANISMES DE TITRISATION (SUITE)	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Frais de gestion de l'organisme de titrisation		
<i>Rémunération de la société de gestion et divers</i>		
Autres impôts et taxes		
IV. Résultat des frais de gestion		
V. Impôt sur les sociétés (pour les sociétés de titrisation)		
VI. Résultat net de l'exercice (I + II + III + IV + V)		

Section 2

Annexe des comptes annuels

Sous-section 1

Règles et méthodes comptables

Article 212-10

En complément des informations prévues par le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, l'annexe comporte les informations suivantes, dès lors qu'elles sont significatives.

Les informations à mentionner dans l'annexe des comptes sont à adapter en fonction de la situation de l'organisme de titrisation et/ou des sous-jacents dans lesquels l'organisme de titrisation est investi.

1. Règles et méthodes comptables

Description des dispositions du règlement de l'organisme de titrisation qui ont une influence sur les modes de comptabilisation, notamment :

- Modalité de classement des actifs dans les actifs titrisés ou autres actifs financiers avec la référence à l'article du règlement de l'organisme ;
- Modalité de classement des emprunts dans les opérations de financement ou en autres passifs financiers avec la référence à l'article du règlement de l'organisme ;
- Modalités d'affectation aux différentes catégories des frais de gestion.

a) Actifs de titrisation :

- Modalités d'amortissement des surcotes/décotes des créances, titres financiers titrisés et autres actifs titrisés ;
- Le cas échéant, description des critères retenus pour comptabiliser les « créances nées » en « créances futures » ;
- Modalités de déclassement des créances saines en « créances douteuses ou litigieuses » ou en « créances irrécouvrables » ;
- Modalités d'identification et de constatation des dépréciations des actifs titrisés (notamment événements et circonstances qui conduisent à comptabiliser ou reprendre des dépréciations) ;
- Description des conséquences des résiliations des contrats de crédit-bail ou des non-levées probables de l'option d'achat ;
- Modalités de détermination de la valeur actuelle des actifs titrisés ;
- Modalité de comptabilisation et amortissement (ou dépréciation) des actifs représentatifs de titrisation synthétique ;
- Modalité de comptabilisation et amortissement (ou dépréciation) des actifs des contrats transférant des risques d'assurance.

b) Passif. – Opérations de financement :

- Modalité de fonctionnement des opérations de financement ;
- Modalités d'amortissement des titres de créances et emprunts ;
- Modalités d'amortissement des parts ou actions

- Description et suivi des parts émises en distinguant les parts émises à l'origine et les parts émises ultérieurement ainsi que les parts ordinaires et les parts spécifiques ;
- Description et suivi des actions émises en distinguant les actions ordinaires émises à l'origine et les actions émises ultérieurement ainsi que les actions ordinaires et les actions spécifiques ;
- Information sur la rémunération des parts spécifiques et notamment indication des clauses de rémunération et des méthodes d'évaluation retenues pour l'estimation des intérêts courus ;
- Description des modalités de mise en œuvre des mécanismes de garantie inhérents aux parts.

c) Passif. – Titrisation synthétique et transférant des risques d'assurance.

- Description des modalités de provisionnement des passifs liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme ;
- Description des modalités de provisionnement des passifs liés aux contrats transférant des risques d'assurance.

d) Autres actifs/passifs.

- Modalités d'amortissement des frais d'établissement ;
- Description des règles et méthodes comptables relatives aux titres financiers ;
- Description des règles et méthodes comptables relatives aux créances /dettes représentatives des opérations temporaires sur titres ;
- Description des règles et méthodes comptables relatives aux créances/dettes représentatives des opérations sur instruments financiers à terme ;
- Modalités de comptabilisation des actifs issus des sûretés et/ou garanties.

Sous-section 2

Compléments d'information relatifs au bilan, compte de résultat et hors-bilan

Article 212-20

Informations relatives aux créances titrisées

- Inventaire des créances titrisées par catégorie (créances par nature, en isolant si créances futures) en décrivant les variations entre N – 1 et N, et en donnant l'état des échéances restant à courir ;
- Concernant les créances nées : évaluation des risques apparus au cours de la période et comparaison avec les garanties existantes, et notamment :
 - répartition entre les créances saines et les créances « douteuses et litigieuses » incluant :
 - une analyse de l'ancienneté des impayés ;
 - pour les créances inscrites en créances « douteuses et litigieuses », évaluation du risque d'irrecouvrabilité ;
- Analyse de l'évolution des créances sur la période ;
- Description de la nature et montant des autres garanties reçues (garantie externe, etc.) :
 - préciser les modalités permettant de couvrir le risque constaté (notamment existence d'une assurance, de garantie reçue, de parts spécifiques...) ; et
 - indiquer, le cas échéant, le ou les types de parts qui pourraient être affectées ainsi que les mouvements intervenus sur les garanties, les parts spécifiques ou tout autre élément lié à la couverture du risque, suite à la dotation ou à la reprise de dépréciation.

La présentation de l'inventaire de l'actif en termes d'évolution des encours des créances titrisés peut être effectuée :

- Dans le cas des portefeuilles volumineux titrisés (prêts immobilier résidentiel, crédit consommation, facturation...) : les évolutions d'encours sont présentées en grande masse par type de sous-jacent et par encours (capital restant dû, échéances en impayés, intérêts courus non échus, décote/surcote, etc.) ;
- Dans le cas des portefeuilles granulaires titrisés : les évolutions des encours sont présentées unitairement par créances et celles-ci regroupées par type de sous-jacent.

La présentation de cet inventaire peut être effectuée sous la forme de tableaux qui sont à adapter en fonction des encours suivis sur le portefeuille.

Le présent règlement reprend ci-après des exemples de présentation.

Variation des titres financiers titrisés autres que les créances et titres de créances

TITRES FINANCIERS TITRISÉS PAR CATÉGORIE	VALEUR N - 1	ACQUISITION	CESSION OU REMBOURSEMENT	VALEUR N
Libellé				
Total				

Il convient de donner une information circonstanciée et adaptée à la nature des actifs de titrisation.

Variation des dépréciations

ACTIFS TITRISÉS PAR CATÉGORIE	SOLDE N - 1	DOTATIONS	REPRISES	SOLDE N
Libellé				
Total				

Article 212-22

Actifs venant en garantie de titrisation synthétique

- Inventaire des actifs venant en garantie de titrisation synthétique (par nature) ;
- Description des variations entre N – 1 et N ;
- Etat des échéances restant à courir si applicable ;
- Description des actifs sous-jacents ou des risques couverts ;
- Description de la nature de la garantie donnée au cédant ;
- Montant de la garantie donnée ;
- Seuil de déclenchement de la garantie.

Article 212-23

Actifs venant en garantie des contrats transférant un risque d'assurance

- Inventaire des actifs venant en garantie des contrats transférant un risque d'assurance (par nature) ;
- Description des variations entre N – 1 et N ;
- Etat des échéances restant à courir si applicable ;
- Description des actifs sous-jacents ou des risques couverts ;
- Description de la nature de la garantie donnée au cédant ;
- Montant de la garantie donnée ;
- Seuil de déclenchement de la garantie.

Article 212-24

Passif/nature et variation des instruments émis dans les fonds de titrisation

	MONTANT N - 1	AUGMENTATION	DIMINUTION	MONTANT N
Parts ordinaires				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Parts spécifiques				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				

	MONTANT N - 1	AUGMENTATION	DIMINUTION	MONTANT N
Dettes rattachées				
Titres de créances				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Titres de créances subordonnées				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Emprunts				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Emprunts subordonnées				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Total				

Article 212-25

Passif/nature et variation de instruments émis dans les sociétés de titrisation

	MONTANT N-1	AUGMENTATION	DIMINUTION	MONTANT N
Actions ordinaires				
Valeur nominale				
Prime				
Actions spécifiques				
Valeur nominale				
Prime				
Titres de créances				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Titres de créances subordonnées				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Emprunts				
Valeur nominale				

	MONTANT N-1	AUGMENTATION	DIMINUTION	MONTANT N
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Emprunts subordonnés				
Valeur nominale				
Compte de surcote/décote				
Dettes rattachées				
Total				

Article 212-26

Passif/parts émises dans les fonds de titrisation

- Description et suivi des parts émises en distinguant les parts émises à l'origine et les parts émises ultérieurement ainsi que les parts ordinaires et les parts spécifiques ;
- Analyse de la variation des différents types de parts (ordinaires, spécifiques) entre N – 1 et N ;
- Le niveau de détail peut être adapté en fonction de la diversité et du montant des instruments émis.
- Détailler les mécanismes de garantie et, le cas échéant, les modalités de mise en œuvre ;
- Détailler les intérêts versés au cours de l'exercice.

Variation des parts émises

PARTS	MONTANT N - 1	NOUVELLE EMISSION	REMBOURSEMENT OU ANNULATION	MISE EN JEU DU MÉCANISME DE GARANTIE	INTÉRÊTS CAPITALISÉS	VARIATION SURCOTE /DÉCOTE	VARIATION DES DETTES RATTACHÉES EN N	MONTANT N
Parts A								
Date X/X/X								
Date Y/Y/Y								
Parts B								
Date X/X/X								
Date Y/Y/Y								
Parts C								
Date X/X/X								
Date Y/Y/Y								
Total								

Article 212-27

Passif/actions émises par les sociétés de titrisation

- Mention des différents types d'action et détail de la variation du capital entre N - 1 et N ;
- Information sur les dividendes. Indiquer le dividende versé.

Variation du capital et primes d'émission

ACTIONS	MONTANT N - 1	AUGMENTATION DE CAPITAL	REMBOURSEMENT OU ANNULATION *	MONTANT N
Parts A				
Date X/X/X				
Date Y/Y/Y				
Parts B				
Date X/X/X				
Date Y/Y/Y				
Parts C				
Date X/X/X				
Date Y/Y/Y				
Total				
* Le cas échéant, préciser le montant et les variations de la prime d'émission.				

Article 212-28

Passif/titres de créances

- Détailler la variation des titres de créances en distinguant les titres de créances émis à l'origine et les titres de créance émis ultérieurement.

Ces informations peuvent être mentionnées sous forme de tableau.

Article 212-29

Passif/emprunts

- Description des caractéristiques des emprunts subordonnés (notamment nature des prêteurs, mode de rémunération et modalités de remboursement, priorités) et des méthodes d'évaluation retenues ;
- Analyse de la variation entre N – 1 et N.

Ces informations peuvent être mentionnées sous forme de tableau.

Article 212-30

Passif Passifs de titrisation liés aux contrats constituant des instruments financiers à terme et aux contrats transférant des risques d'assurance

- Détailler la variation des provisions sur les contrats constituant des instruments financiers à terme ;
- Détailler la variation des provisions des contrats transférant des risques d'assurance

Article 212-31

Titres financiers

- Inventaire par nature de titres ;
- description des variations entre N – 1 et N.
- Analyse des variations des dépréciations entre N – 1 et N.

Article 212-32

Créances/dettes représentatives des opérations temporaires sur titres

- Mentionner la valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire ;
- Analyse de la variation entre N – 1 et N.

Article 212-33

Créances/dettes représentatives des garanties

- Description des caractéristiques des garanties, de leur destination et de leur mode de fonctionnement.

Article 212-34

Instruments financiers à terme

Détailler les divers instruments financiers à terme par rubrique du bilan en indiquant :

- la juste valeur des instruments, si cette valeur peut être déterminée par référence à une valeur de marché ou par application de modèles et techniques d'évaluation généralement admis ;
- les indications sur le volume et la nature des instruments (type de produit, sous-jacent). Cette information est donnée en lien avec la description des stratégies de couverture ;
- pour les opérations de couverture, le montant des gains et pertes réalisés différé au bilan est précisé en lien avec les stratégies de couverture.

Donner une information narrative sur les stratégies de couverture poursuivies, en distinguant entre :

- les actifs de titrisation ;
- les opérations de financement ;
- les actifs et passifs financiers ;

Détailler les montants comptabilisés par type de stratégie (stratégie de couverture, actifs et passifs financiers).

Donner une information sur l'exposition aux risques de change, de taux et de contrepartie.

Article 212-35

Passifs financiers

- Etat des échéances des emprunts contractés auprès des établissements de crédit à la date de clôture et mode de rémunération et de remboursement ;
- Détail du poste « dettes » en fonction de la nature des dettes et indication du montant des dettes rattachées.

Article 212-36

Autres actifs/passifs

- Informations sur les actifs reçus en vertu de l'exercice de garanties ;
- Détailler les autres actifs et passifs, si significatifs.

Article 212-37

Tableau de flux de trésorerie

<i>DISPONIBILITÉS À L'OUVERTURE</i>	<i>A</i>
<i>Flux de trésorerie net provenant des actifs de titrisation</i>	<i>B</i>
Intérêts perçus sur créances	+
Principal perçu sur créances	+
Recouvrement des créances antérieurement passées en charges	+
Créances acquises	-
Cessions de créances	+/-
Flux perçus sur instruments financiers en couverture du risque de crédit	+/-
Flux perçus sur instruments financiers en couverture du risque de taux de change	+/-
Intérêts et dividendes reçus sur autres actifs de titrisation	+
Principal reçu sur autres actifs de titrisation	+
Autres titres financiers titrisés acquis	-
Cessions des autres actifs titrisés	+
Flux sur opérations sur titrisation synthétique	+/-
Flux sur opérations sur contrats transférant des risques d'assurance	+/-
Frais d'administration des actifs de titrisation	-
Autres recettes	+
Autres dépenses	-
<i>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</i>	<i>C</i>
Emission de parts	+
Remboursement de parts	-
Intérêts versés sur parts	-
Augmentation de capital	+
Réduction de capital	-
Distribution de dividende	-
Frais d'émission et de publicité des parts et actions	-
Emission des titres de créances	+
Remboursement des titres de créances	-
Intérêts versés sur titres de créances	+
Emission d'emprunts	+
Remboursement d'emprunts	-
Intérêts versés sur emprunts auprès des établissements de crédits	+
Coût des émissions de titres de créances et emprunts	-
<i>Flux de trésorerie provenant des opérations sur placements nets de trésorerie et sur autres instruments financiers</i>	<i>D</i>
Acquisition de titres financiers	-
Cession de titres financiers	+

<i>DISPONIBILITÉS À L'OUVERTURE</i>	<i>A</i>
Intérêts perçus sur titres financiers	+
Frais sur titres financiers	-
Flux sur opérations temporaires sur titres	+/-
Flux sur opérations de garantie	+/-
Flux sur les opérations sur instruments financiers à terme	+/-
Emission d'emprunts auprès des établissements de crédit	+
Remboursement d'emprunts auprès des établissements de crédit	-
Intérêts versés sur emprunts auprès des établissements de crédit	-
<i>Flux net de trésorerie sur opérations de gestion</i>	<i>E</i>
Frais de gestion de l'organisme de titrisation	-
<i>Flux de trésorerie provenant des opérations exceptionnelles</i>	<i>F</i>
Impôt sur les sociétés pour les sociétés de titrisation	-
<i>Variation nette des disponibilités de l'exercice</i>	<i>B + C + D + E + F</i>
<i>Disponibilité à la clôture</i>	<i>A + B + C + D + E + F</i>

Article 212-38

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

L'organisme de titrisation mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées :

- d'une part, entre la société de gestion qui gère l'organisme de titrisation et ce dernier,
- d'autre part, entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de l'organisme de titrisation et ce dernier.

Cette liste comprend les informations suivantes : la désignation du tiers concerné, la nature de la relation avec le tiers concerné, le montant des transactions réalisées avec le tiers concerné et toute autre information sur les transactions nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Les informations sur les différentes transactions peuvent être agrégées en fonction de leur nature, sauf lorsque des informations distinctes sont nécessaires pour comprendre les effets des transactions avec les entreprises liées sur la situation financière de la SCPI.

Article 212-39

Autres informations

Pour répondre à la demande de certains investisseurs et si le règlement le prévoit, la valeur estimative des droits émis par l'organisme de titrisation peut être mentionnée en annexe.

TITRE III

DISPOSITIONS FINALES

Article 300-1

Le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 2003-03 du 2 octobre 2003 est abrogé. Le présent règlement est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, avec cependant une anticipation possible pour les comptes 2016, sur option de la société de gestion.

Article 300-2

La première application du présent règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n° 2014-03.

AUTORITÉ DES NORMES COMPTABLES

RÈGLEMENT N° 2016-03 DU 15 AVRIL 2016 RELATIF AUX RÈGLES COMPTABLES APPLICABLES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

L'Autorité des normes comptables,

Vu la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 ;

Vu la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée notamment par les lois n° 93-6 du 4 janvier 1993 et n° 93-1444 du 31 décembre 1993 créant le cadre juridique des sociétés civiles de placement immobilier ;

Vu le code de commerce ;

Vu le code monétaire et financier, et notamment le chapitre IV du titre I^{er} du livre II ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des sociétés civiles de placement immobilier ;

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

Vu l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs ;

Vu le décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006 définissant les règles de composition et de fonctionnement des sociétés civiles de placement immobilier ;

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

Adopte les dispositions suivantes :

CHAPITRE 1^{er}

Champ d'application et principe général

Article 111-1

Le présent règlement s'applique aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2° du I de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à L. 214-120 du code monétaire et financier pour l'établissement de leurs comptes annuels.

Article 111-2

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) appliquent les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

CHAPITRE 2

Structure des états financiers

Article 121-1

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Section 1

Structure de l'état du patrimoine

Article 121-2

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l'état du patrimoine en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

L'état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :

- Placements immobiliers ;
- Immobilisations financières ;
- Autres actifs et passifs d'exploitation ;
- Capitaux propres.

Sous-section 1

Placements immobiliers

Article 121-10

Les placements immobiliers comprennent :

- les droits réels définis à l'article 131-10 du présent règlement ;
- les terrains et constructions locatives ;
- les provisions pour gros entretiens définies aux articles 141-22 à 141-24 du présent règlement ;

- les immobilisations en cours ;
- les titres financiers contrôlés définis à l'article 131-30 du présent règlement.

Sous-section 2

Immobilisations financières

Article 121-20

Les immobilisations financières comprennent :

- les titres financiers non contrôlés définis à l'article 132-10 du présent règlement ;
- les avances en compte courant et créances rattachées des titres financiers contrôlés définis à l'article 132-20 du présent règlement ;
- les avances en compte courant et créances rattachées des titres financiers non définis à l'article 132-20 du présent règlement ;
- les dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et les dépôts de garantie.

Sous-section 3

Autres actifs et passifs d'exploitation et comptes de régularisation

I. – Actifs d'exploitation

Article 121-30

Les autres actifs d'exploitation comprennent :

- les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers ;
- les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances ;
- les valeurs mobilières de placement et disponibilités ;
- les comptes de régularisation actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.

II. – Passifs d'exploitation

Article 121-31

Les autres passifs d'exploitation comprennent :

- les provisions pour risques et charges ;
- les dettes financières et d'exploitation ;
- les comptes de régularisation passifs, notamment les produits constatés d'avance.

Sous-section 4

Capitaux propres

Article 121-40

Les capitaux propres sont constitués :

- du capital, primes d'émission ou de fusion, réserves, report à nouveau et du résultat de l'exercice ;
- des écarts de réévaluation définis à l'article 134-30 du présent règlement ;
- du fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable défini à l'article 134-40 du présent règlement ;
- des plus ou moins-values réalisées sur les cessions des placements immobiliers définies à l'article 134-50 du présent règlement.

Sous-section 5

Valeur estimée du patrimoine

Article 121-50

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

Article 121-51

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Section 2

L'état hors bilan

Article 122-1

L'état hors bilan présente les positions prises et les garanties, qui peuvent être classées en :

- dettes garanties par des sûretés réelles ;
- engagements financiers qui ne figurent pas dans l'état du patrimoine ;
- avals, cautions, garanties données et reçues ;
- engagements donnés et reçus ;
- autres engagements donnés et reçus.

Section 3

Le compte de résultat

Article 123-1

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 la SCPI :

+	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE
+	Résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière
+	Résultat financier
+	Résultat exceptionnel
=	Résultat de l'exercice

Sous-section 1

Résultat de l'activité immobilière

Article 123-10

Le résultat de l'activité immobilière reflète les produits nets des charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Les produits de l'activité immobilière relatifs aux actifs à caractère immobilier comprennent :

- les produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct : loyers et charges refacturées ;
- les produits sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- les autres produits ;
- les reprises de provisions, d'amortissement et transferts de charges.

Les charges de l'activité immobilière relatives aux actifs à caractère immobilier comprennent :

- les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- les amortissements sur les droits réels, les concessions et constructions sur sol d'autrui et les amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements ;
- les charges sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- le coût de la garantie locative éventuelle, payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les autres charges ;
- les charges d'emprunt et du différentiel d'intérêts des contrats financiers si le lien de couverture est clairement établi. La définition d'une opération de couverture est définie par le règlement ANC n° 2014-03 modifié.

Sous-section 2

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Article 123-20

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement ou indirectement mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :

- produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;
- charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière.

Les charges d'exploitation comprennent notamment les frais de gestion y compris :

- les commissions de gestion ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution.

Sous-section 3

Résultat financier

Article 123-30

Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

Le résultat financier inclut également les dividendes perçus par la SCPI sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement.

Les produits sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers sont constitués :

- des produits sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
- des autres produits financiers ;
- des dividendes reçus sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement.

Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers sont constituées :

- des charges sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
- des dépréciations sur les participations non contrôlées ;
- des dépréciations sur les comptes courants d'associés ;
- des autres charges financières (dont notamment les charges d'emprunts).

Sous-section 4

Résultat exceptionnel

Article 123-40

Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière, ni dans le résultat financier.

Sous-section 5

Résultat net

Article 123-50

Le résultat net est égal à la somme :

- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel.

Section 4

L'annexe des comptes annuels

Article 124-10

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

CHAPITRE 3

Règles de comptabilisation et d'évaluation des actifs, des passifs

Section 1

Placements immobiliers

Sous-section 1

Droits réels

Article 131-10

Les éléments constitutifs de droits réels détenus par une SCPI définis à l'article R. 214-155-1 du code monétaire et financier font partie des placements immobiliers de la SCPI.

Article 131-11

L'acquisition d'un droit réel défini à l'article R. 214-155-1 du code monétaire et financier constitue une immobilisation incorporelle.

Article 131-12

En cas d'acquisition de la nue-propriété par l'usufruitier, le droit réel est reclassé en terrain ou construction locative pour sa valeur nette comptable au jour du remembrement.

Article 131-13

Les droits réels sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque droit réel même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice.

Article 131-14

Dans le cas exceptionnel de destruction physique significative du placement immobilier représenté par le droit réel, une dépréciation doit être comptabilisée avec pour contrepartie un compte de réserve 1059 intitulé « Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs ».

Article 131-15

Les plus et moins-values réalisées à l'occasion de la cession de droits réels ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées conformément à l'article 131-36 du présent règlement.

Sous-section 2

Constructions sur sol d'autrui et concessions

Article 131-20

Les constructions sur sol d'autrui et concessions sont amorties sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque construction sur sol d'autrui ou concession même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice.

Sous-section 3

Terrains et constructions locatives

Article 131-30

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Article 131-31

Le coût d'acquisition des actifs acquis moyennant paiement de rentes viagères est comptabilisé selon les modalités définies à l'article 131-30 du présent règlement. La contrepartie est portée au passif pour la même valeur.

Pour les biens acquis moyennant paiement de rentes viagères, le prix d'achat s'entend du montant qui résulte d'une stipulation de prix ou à défaut d'une estimation, tel que défini dans un document d'équité actuariel.

Article 131-32

Les subventions d'investissement perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissement ».

Les subventions d'investissement ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Article 131-33

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Cependant, dans le cas exceptionnel de destruction physique significative de l'immeuble, alors, dépréciation avec pour contrepartie un compte de réserve 1059 intitulé « Écart sur dépréciation des immeubles locatifs » doit être comptabilisée.

Article 131-34

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles acquis moyennant paiement de rentes viagères ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Le paiement des rentes viagères s'impute sur le passif et ces rentes sont évaluées selon les dispositions de l'article 941-16 du règlement ANC n° 2014-03 modifié.

Si, pendant la durée du contrat, des événements viennent modifier les éléments constitutifs du contrat, la réestimation de la dette est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière :

- lorsque les arrérages versés au créancier excèdent le montant des rentes capitalisées ;
- ou lorsque le créancier décède prématurément.

Article 131-35

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 dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. A défaut du coût de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

Article 131-36

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Sous-section 4

Immobilisations financières contrôlées

Article 131-40

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCIS définis au 3° du I de l'article L. 214-115 du code monétaire et financier ; et
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier ; et
- les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCIS sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Article 131-41

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Article 131-42

A toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI conformément à l'article 131-33 du présent règlement.

Article 131-43

La cession des immobilisations financières contrôlées est évaluée et comptabilisée conformément à l'article 131-36 du présent règlement.

Section 2

Immobilisations financières

Sous-section 1

Immobilisations financières non contrôlées

Article 132-10

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit :

- des actions et parts de sociétés de personnes pour lesquelles la SCPI ne détient pas le contrôle défini à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définis au 3° du I de l'article L. 214-115 du code monétaire et financier ; et
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier ; et
 - les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

Article 132-11

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03 modifié.

Article 132-12

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les autres parts et actions des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont évaluées à leur valeur d'utilité conformément à l'article 221-3 du règlement ANC n° 2014-03.

Si, à la date de clôture, la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Article 132-13

La cession des titres non contrôlés est comptabilisée en résultat financier.

Sous-section 2

Comptes courants et créances rattachées

Article 132-20

A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent. Les avances en compte courant consenties sont analysées comme une créance rattachée et sont comptabilisées au compte 266 « Créances rattachées ».

Article 132-21

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte n° 4965 « Dépréciation des avances en comptes courants ».

Section 3

Autres actifs et passifs d'exploitation

Article 133-10

Dans les statuts des SCPI, il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment, est comptabilisé dans la rubrique « Valeurs de placement et disponibilité ».

Article 133-11

La SCPI comptabilise les emprunts à leur valeur contractuelle de remboursement, à savoir le capital restant dû, augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt sera remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Section 4

Capitaux propres

Article 134-10

En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :

- les frais d'établissement ;
- les commissions de souscription ;
- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Article 134-20

Si la SCPI procède à une réévaluation, cette dernière doit concerner l'ensemble des immeubles locatifs.

Pour calculer l'écart de réévaluation, la valeur vénale est comparée au coût historique immeuble par immeuble.

Une compensation est ensuite effectuée lorsqu'il existe des plus-values constatées sur certains immeubles et des moins-values constatées sur d'autres. La somme des écarts ainsi effectuée permet de dégager un écart global positif (cas de plus-value) ou un écart global négatif (cas de moins-value).

L'écart de réévaluation qui constate une plus-value latente est indisponible : il ne peut être incorporé au capital ni être utilisé pour compenser des pertes.

Article 134-30

Les sommes affectées au fonds de remboursement sont destinées uniquement au remboursement des associés sortants. Ce fonds permet alors de contribuer à la fluidité du marché des parts.

La création, la dotation et l'utilisation de ce fonds de remboursement est décidée par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Conformément aux articles 422-231 à 422-233 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ce fonds peut être constitué et doté de deux façons différentes :

- soit par affectation du produit de cession du placement immobilier (immeubles ou titres financiers contrôlés) ;
- soit par affectation des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Dans la première hypothèse, c'est le produit net de la vente (c'est-à-dire le prix de vente moins les frais liés à cette vente) que l'assemblée générale des associés peut décider d'affecter en tout ou partie au fonds de remboursement.

Article 134-31

Lors du remboursement de parts, le capital de la SCPI est réduit à hauteur de la valeur faciale des parts des porteurs qui quittent la SCPI. De plus, la prime d'émission pour le montant net du début d'exercice et les plus ou moins-values de cessions d'immeubles sont réduites à hauteur de la quote-part appartenant aux porteurs de parts remboursés.

Article 134-40

Le solde créditeur des plus ou moins-values de cession des placements immobiliers calculées conformément à l'article 131-26 du présent règlement est comptabilisé en réserves et peut être distribué après approbation par l'assemblée générale des porteurs de parts.

CHAPITRE 4

Règles de comptabilisation et d'évaluation des produits,
charges et du résultat des SCPI

Section 1

Résultat de l'activité immobilière

Sous-section 1

Produits de l'activité immobilière

Article 141-10

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

Article 141-11

Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance, est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

Article 141-12

Les préloyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

Article 141-13

Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires, dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».

Article 141-14

Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Sous-section 2

Charges de l'activité immobilière

Article 141-20

Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.

Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :

- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
- les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.

Article 141-21

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.

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretiens sont inscrites au compte 6048 « Gros entretiens ».

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

Article 141-22

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.

Article 141-23

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Article 141-24

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

Article 141-25

Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « Dépréciations pour créances douteuses » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses » compris dans les produits de l'activité immobilière.

Section 2

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Sous-section 1

Produits d'exploitation

Article 142-10

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation ;
- des reprises des provisions d'exploitation ;
- des transferts de charges d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Sous-section 2

Charges d'exploitation

Article 142-20

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des autres charges.

Article 142-21

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul, et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation, au compte 6221.

Article 142-22

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière.

Puis, à la clôture de l'exercice, la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

Section 3

Résultat financier

Sous-section 1

Produits financiers

Article 143-10

Les produits financiers sont composés :

- des dividendes reçus des participations non contrôlées ;
- des produits d'intérêts des comptes courants ;
- des autres produits financiers ;
- des reprises de provisions.

Article 143-11

Les revenus acquis sur les placements ainsi effectués ne viennent pas augmenter le montant du fonds de remboursement mais constituent un élément du résultat de la SCPI appartenant à l'ensemble des porteurs de parts de la SCPI.

Sous-section 2

Charges financières

Article 143-20

Les charges financières sont composées :

- des charges d'intérêts des emprunts ;
- des charges d'intérêts des comptes courants ;
- des autres charges financières ;
- des dépréciations.

Section 4

Résultat exceptionnel

Article 144-1

Le résultat exceptionnel est composé comme précisé à l'article 123-40 du présent règlement. Les produits exceptionnels et les charges exceptionnelles sont évalués et comptabilisés conformément au plan comptable général.

CHAPITRE 5

Documents de synthèse

Section 1

Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels

Article 150-10

Règles d'établissement et de présentation des comptes annuels

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, les engagements hors bilan, le compte de résultat et l'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 la SCPI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Section 2
Modèle d'état du patrimoine

Article 150-20

		EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+				
Amortissements droits réels	-				
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
Terrains et constructions locatives	+				
Immobilisations en cours	+				
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-				
Provisions pour risques et charges	-				
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)					
		Exercice N		Exercice N - 1	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)					
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				

		EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+				
Autres créances	+				
Provision pour dépréciation des créances	-				
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)					
Provision pour risques et charges	-				
Dettes					
Dettes financières	-				
Dettes d'exploitation	-				
Dettes diverses	-				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)					
		Exercice N		Exercice N - 1	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avances	+				
Produits constatés d'avance	-				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
TOTAL V (Comptes de régularisation)					
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)		X		X	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			X		X

Section 3
Tableau de variation des capitaux propres

Article 150-30

	<i>SITUATION D'OUVERTURE</i>	<i>AFFECTATION RÉSULTAT N - 1</i>	<i>AUTRES MOUVEMENTS</i>	<i>SITUATION DE CLÔTURE</i>
Capital				
Capital souscrit				
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion				
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Acompte sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL				

Section 4
Engagements hors bilan

Article 150-40

Les engagements hors bilan présentent :

- le montant des dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements, hypothèques) données par la SCPI ;
- le montant global des engagements financiers qui ne figurent pas dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine (acquisition en l'état futur d'achèvement, engagement d'achat) ;
- les engagements reçus ou donnés :
 - les avals, cautions, garanties reçus ou donnés ;
 - les autres engagements reçus ou donnés.

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

Hors bilan au (date d'arrêté)

	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Section 5
Modèle de compte de résultat

Article 150-50

Compte de résultat au (date d'arrêté)

		EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Produits immobiliers			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	+		
Charges facturées	+		
Produits des participations contrôlées	+		
Produits annexes	+		
Reprises de provisions	+		
Transferts de charges immobilières	+		
Total I: Produits immobiliers			

		EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		
Travaux de gros entretiens	-		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		
Autres charges immobilières	-		
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-		
Total II : Charges immobilières			
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)			
Produits d'exploitation	+		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		
Reprise de provision d'exploitation	+		
Transferts de charges d'exploitation	+		
Reprises de provisions pour créances douteuses	+		
Total I : Produits d'exploitation			
Charges d'exploitation			
Commissions de la société de gestion	-		
Charges d'exploitation de la société	-		
Diverses charges d'exploitation	-		
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		
Dotations aux provisions d'exploitation	-		
Dépréciation des créances douteuses	-		
Total II : Charges d'exploitation			
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)			

		EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+		
Reprises de provisions sur charges financières	+		
Total I : Produits financiers			
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-		
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-		
Dépréciations	-		
Total II : Charges financières			
Résultat financier C = I - II			
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+		
Reprises de provisions exceptionnelles	+		
Total I : Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
Total II : Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel D = I - II			
Résultat net (A + B + C + D)			

Section 6

Modèle d'annexe des comptes annuels

Article 150-60

En complément des informations prévues par le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général, l'annexe comporte les informations suivantes, dès lors qu'elles sont significatives.

Les informations à mentionner dans l'annexe des comptes sont à adapter en fonction d'une part de la situation de l'organisme de la SCPI et/ou des sous-jacents dans lesquels la SCPI a investi et d'autre part des statuts de la SCPI.

Les renseignements complémentaires nécessaires à la clarté et à la sincérité de l'information complètent les informations fournies par l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres et le compte de résultat.

Les informations à mentionner dans l'annexe n'auront à être fournies qu'autant qu'elles revêtent une importance significative par rapport aux autres données des comptes annuels.

Les éléments d'informations chiffrées doivent être établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux de l'état du patrimoine, du tableau de variation des capitaux propres et du compte de résultat. Ils doivent, en particulier :

- être vérifiables par rapprochement avec les documents attestant leur exactitude ;
- être comparables d'un exercice à l'autre et d'une SCPI à l'autre par l'application de méthodes de calcul et de présentation semblables.

Sous-section 1

Principes généraux

Article 150-61

Des informations sont notamment données sur :

- les modalités de détermination de la durée d’amortissement des droits réels ;
 - les modalités d’évaluation des actifs à caractère immobilier et notamment les modes de valorisation faisant appel à des calculs ou à des modèles financiers utilisant des calculs ou des paramètres faisant place à l’anticipation ;
 - et la valeur du terrain lorsqu’elle ne peut être distinguée de la valeur des constructions ;
- les modalités de comptabilisation et amortissement (ou dépréciation) des actifs autres que les placements immobiliers ;
- les modalités d’évaluation des titres, parts, actions détenues par la SCPI et des avances en comptes courants consenties par la SCPI ;
- les modalités d’évaluation des provisions pour gros entretien ainsi que la présentation du plan d’entretien des immeubles accompagné des méthodes ayant servi à son élaboration ;
- les modalités d’affectation des commissions de souscription ;
- les modalités d’affectation du fonds de remboursement ;
- les modalités d’évaluation des dépréciations sur créances immobilières ;
- les modalités d’évaluation des provisions pour risques ;
- les modalités d’évaluation des biens acquis moyennant paiement de rentes viagères et de la dette associée ;
- les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations financières ;
- la description des règles et méthodes comptables relatives aux créances/dettes.

Sous-section 2

Placements immobiliers

Article 150-62

Information globale

A titre indicatif, ces informations peuvent être données sous la forme suivante : Tableau récapitulatif des placements immobiliers et inventaire détaillé des placements immobiliers.

Sous-rubriques données à titre indicatif	EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<i>Droits réels</i>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total				
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total				
<i>Immobilisations en cours</i>				
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total				
<i>Participations contrôlées</i>				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL				

Information détaillée

Pour les immeubles locatifs, la société de gestion indique pour chaque immeuble :

- le prix d’acquisition et le coût des travaux d’aménagement effectués par la société, l’année d’inscription de la dépense ;
- la date d’acquisition ;
- la surface (en m²) ;
- l’adresse.

Sous-section 3

Compléments d’informations relatifs au bilan,
compte de résultat et hors bilan

Article 150-63

L’annexe comporte les compléments d’information suivants relatifs à l’état du patrimoine 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.

Article 150-64

Placements immobiliers

- information sur la ventilation du poste « immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels » ;
- information sur la ventilation du poste immobilisations financières contrôlées au sens de l’article 131-30 du présent règlement ;
- information sur l’évolution de la valeur actuelle des postes « droits réels, immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels » et des postes « parts et actions contrôlées par la SCPI au sens de l’article 121-51 du présent règlement.

Article 150-65

Droits réels, concessions

- information sur la ventilation des droits réels par catégorie ;
- informations sur les variations entre N - 1 et N ;
- durée d’amortissement retenue.

VENTILATION PAR NATURE-VALEUR BRUTE	EXERCICE N - 1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Usufruit				
Emphytéose				
Servitudes				
Droits du preneur				
Droits de superficie				
Concession				
Autres				
TOTAL				

VENTILATION PAR NATURE-AMORTISSEMENTS	EXERCICE N - 1	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE N
Usufruit				
Emphytéose				
Servitudes				
Droits du preneur				
Droits de superficie				
Concession				
Autres				

VENTILATION PAR NATURE-AMORTISSEMENTS	EXERCICE N - 1	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE N
TOTAL				

Article 150-66

Immeubles

Information sur la ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis en valeur :

VENTILATION PAR NATURE-VALEUR BRUTE	EXERCICE N - 1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres				
TOTAL				

Variation de la provision pour gros entretiens :

- Mentionner la variation et l'utilisation de la provision sur les 5 dernières années ;
- Présenter une variation de la provision entre N – 1 et N ;
- Modalités de détermination de la provision.

	Montant provi- sion N - 1	Dotation		Reprise		Montant provi- sion N
		Achat d'immeuble	Patrimoine exis- tant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine exis- tant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N + 1						
Dépenses prévisionnelles sur N + 2						
Dépenses prévisionnelles sur N + 3						
Dépenses prévisionnelles sur N + 4						
Dépenses prévisionnelles sur N + 5						
Total						

Article 150-67

Immobilisations financières contrôlées

- Pour chaque participation détenue par la SCPI classée en immobilisations financières contrôlées, mentionner :
 - les modalités d'évaluation des immobilisations financières contrôlées ;
 - l'affectation du prix d'acquisition de la participation aux actifs et passifs de cette dernière, ainsi qu'une valeur estimée à la date de clôture en expliquant les écarts entre ces deux valeurs.

Cette affectation peut être présentée de la manière suivante :

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	VALEUR COMPTABLE	VALEUR ESTIMÉE
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs (*) Ecart d'acquisition		
Total	(= prix d'acquisition)	
(*) Le montant des autres actifs et passifs doit être détaillé dans la colonne « Valeur estimée ».		

- les principes comptables appliqués dans la participation contrôlée sur les placements immobiliers et les moyens de financement.

Article 150-68

Autres actifs à caractère immobilier

Détailler par nature les autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan en précisant pour les comptes courants leur échéance à la clôture de l'exercice.

Article 150-69

Immobilisations financières

- Présenter les principaux éléments constitutifs des immobilisations financières.

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

	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
Total						

	EXERCICE N - 1	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	SITUATION EXERCICE N
Immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées				
Total				

Article 150-70

Autres actifs et passifs d'exploitation

1. Actifs d'exploitation

a) Actifs immobilisés

- Présenter les principaux éléments constitutifs des immobilisations financières autres les immobilisations financières contrôlées et non contrôlées ;
- Détailler les dotations et reprises de dépréciations.

b) Créances

- Présenter les principaux éléments constitutifs des postes « créances locataires » et « autres créances ».

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

Décomposition des créances :

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires		
Total		

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE N - 1	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE N
Dépréciation des créances locatives				

DÉCOMPOSITION DES POSTES DE BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Total		

c) **Autres actifs**

- Présenter les variations des fonds de remboursement entre N - 1 et N ;
- Présenter les variations des valeurs mobilières de placements et disponibilités ;
- Présenter les variations entre N - 1 et N des comptes de régularisations (charges constatées d'avances, produits constatés d'avances, frais de remboursement d'emprunts...).

2. **Passifs d'exploitation**

a) **Provisions pour risques et charges**

- Présenter la nature des principales provisions pour risques et charges ;
- Présenter les variations entre N - 1 et N.

Détail des provisions.

PROVISIONS	EXERCICE N - 1	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE N

b) **Dettes**

Décomposition des dettes

- Etat des échéances des emprunts contractés auprès des établissements de crédit à la date de clôture et mode de rémunération et de remboursement ;
- Détail du poste « dettes » en fonction de la nature des dettes et indication du montant des dettes rattachées.

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

Décomposition des dettes :

DÉCOMPOSITION DES POSTES AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Total de dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garanties reçus		
Locataires créditeurs		

DÉCOMPOSITION DES POSTES AU BILAN	EXERCICE N	EXERCICE N - 1
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etats et autres collectivités		
Autres crédateurs		
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes		

c) Détail des emprunts

– Présenter les 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 »				
Total				

Ventilation des emprunts par nature d'actifs :

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts		

Pour les emprunts à taux fixe, présenter :

- les caractéristiques des emprunts (taux, échéance...);
- le montant des pénalités de remboursement anticipé de l'emprunt.

Article 150-71

Capitaux propres

- Présenter les principaux éléments constitutifs des capitaux propres ;
- Présenter l'affectation du résultat de l'exercice précédent ;
- Présenter les variations des fonds de remboursement entre N - 1 et N ;
- Présenter le détail des résultats sur cession d'actifs.

A titre indicatif, les informations peuvent être données sous la forme de tableau.

Article 150-72

Résultat net

1. Résultat de l'activité immobilière

Présenter le 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 ;
- autres produits issus des actifs à caractère immobilier ;
- autres charges issues des actifs à caractère immobilier.
- Montant des résultats des entités contrôlées par la SCPI ;
- Nature des transferts de charges comptabilisés.

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

- charges et produits imputables aux exercices antérieurs liés à l'activité immobilière ;
- produits exceptionnels et charges exceptionnelles liées à l'activité immobilière ;
- remboursements de charges (ventilation par nature des charges) ;
- établir une ventilation par nature des charges (cette ventilation doit pour le moins correspondre aux postes de charges du compte de résultat) ;
- Présenter les montants des variations des provisions entre N – 1 et N.

2. Résultat d'exploitation

Présenter le détail des frais de gestion figurant au compte de résultat en détaillant les différents types de frais :

- commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- commission de cession, calculée sur le montant de la transaction ;
- commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés. L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans les statuts ou la note d'information de la SCPI ;
- commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;
- commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

3. Résultat financier

- Présenter le détail des éléments compris dans les lignes concernées du compte de résultat comme par exemple les dividendes reçus ;
- Présenter le détail des dotations et reprises de provisions financières.

4. Résultat exceptionnel

- Présenter le détail des éléments compris dans les lignes concernées du compte de résultat ;
- Présenter le détail des dotations et reprises de provisions exceptionnelles

Article 150-73

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière ;
- d'autre part, entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Cette liste comprend les informations suivantes : la désignation du tiers concerné, la nature de la relation avec le tiers concerné, le montant des transactions réalisées avec le tiers concerné et toute autre information sur les transactions nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Les informations sur les différentes transactions peuvent être agrégées en fonction de leur nature, sauf lorsque des informations distinctes sont nécessaires pour comprendre les effets des transactions avec les entreprises liées sur la situation financière de la SCPI.

CHAPITRE 6

Plan de comptes

Article 160-1

La SCPI 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-après peut faire l'objet de toute subdivision nécessaire à la SCPI pour enregistrer distinctement toutes ses opérations. A l'inverse, si les comptes prévus ci-après sont trop détaillés par rapport aux besoins de la SCPI, il peut regrouper les comptes dans un compte global de même niveau ou de niveau plus contracté.

10 CAPITAL ET RÉSERVES

101 Capital

1014 Capital souscrit

10141 Capital souscrit, non appelé

10142 Capital souscrit, appelé

1015 Capital en cours de souscription

103 Ecart sur remboursement de parts

- 104 Primes liées au capital
- 1041 Primes d'émission sur capital souscrit
- 1042 Primes d'émission sur capital en cours de souscription
- 1043 Primes de fusion
- 1049 Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion
- 105 Ecart d'évaluation
- 1052 Ecart de réévaluation
- 1059 Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs
- 106 Réserves
- 1063 Réserves statutaires ou contractuelles
- 1064 Réserves réglementées
- 1068 Autres réserves
- 107 Fonds de remboursement
- 1071 Fonds de remboursement, non encore utilisé, prélevé sur le résultat
- 1072 Fonds de remboursement utilisé, prélevé sur le résultat
- 108 Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs
- 1081 Plus ou moins-values réalisées sur cession de titres contrôlés
- 109 Associés : capital souscrit (non appelé)
- 11 REPORT À NOUVEAU
- 110 Report à nouveau (solde créditeur)
- 119 Report à nouveau (solde débiteur)
- 12 RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)
- 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)
- 1209 Acomptes sur dividendes
- 129 Résultat de l'exercice (perte)
- 14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES
- 15 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES
- 151 Provisions pour risques et éventualités diverses
- 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices
- 1572 Provisions pour gros entretiens
- 158 Autres provisions pour risques et charges
- 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES
- 164 Emprunts auprès des établissements de crédit
- 165 Dépôts et cautionnements reçus
- 1651 Dépôts
- 1655 Cautionnements
- 168 Autres emprunts et dettes assimilées
- 1685 Rentes viagères
- 1688 Intérêts courus
- CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS
- 20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES
- 201 Frais d'établissement
- 2011 Frais de constitution
- 2012 Frais d'augmentation de capital
- 2013 Frais de fusion
- 208 Autres immobilisations incorporelles
- 2085 Droits réels
- 21 IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
- 211 Terrains (1)
- 213 Constructions
- 2131 Bâtiments
- 2135 Installations générales, agencements, aménagements des constructions
- 214 Constructions sur sol d'autrui
- 218 Autres immobilisations corporelles
- 2181 Installations générales, agencements, aménagements divers
- 2182 Matériel de transport
- 2183 Matériel de bureau et matériel informatique
- 2184 Mobilier

2188 Divers
219 Garanties locatives et subventions d'investissement
2191 Garanties locatives
2192 Subventions d'investissement
23 IMMOBILISATIONS EN COURS
231 Immobilisations corporelles en cours
238 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles
26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES
261 Participations contrôlées
262 Participations non contrôlées
266 Créances rattachées
27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES
274 Prêts
275 Dépôts et cautionnements versés
2751 Dépôts
2755 Cautionnements
276 Autres créances immobilisées
2761 Créances diverses
2768 Intérêts courus
28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS
280 Amortissements des immobilisations incorporelles
2801 Frais d'établissement (même ventilation que celle du compte 201)
2805 Amortissement des droits réels
2808 Autres immobilisations incorporelles
281 Amortissements des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
2812 Agencements, aménagements de terrains
2813 Constructions (même ventilation que celle du compte 213)
2814 Constructions sur sol d'autrui
2818 Autres immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 218)
29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS
290 Dépréciation des immobilisations incorporelles
2908 Autres immobilisations incorporelles
291 Dépréciation des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
293 Dépréciation des immobilisations en cours
2931 Immobilisations en cours
296 Dépréciation des participations et créances rattachées
2961 Dépréciation des participations contrôlées
2962 Dépréciation des participations non contrôlées
2966 Dépréciation des créances rattachées
2974 Prêts
2975 Dépôts et cautionnements versés
CLASSE 4
COMPTES DE TIERS
40 GÉRANCE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS
401 Gérance de la SCPI
402 Fournisseurs d'exploitation
404 Fournisseurs d'immobilisations
4047 Fournisseurs retenues de garantie
408 Fournisseurs, factures non parvenues
4081 Fournisseurs
4088 Fournisseurs - intérêts courus
409 Fournisseurs débiteurs
4091 Fournisseurs, avances et acomptes versés sur commandes
41 LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS (et autres clients le cas échéant)
411 Locataires
416 Locataires douteux ou litigieux
418 Locataires - produits non encore facturés
4181 Locataires - factures à établir

4188 Locataires - intérêts courus
419 Locataires créditeurs
4191 Locataires - Avances et acomptes reçus
44 ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES
441 Etat (subventions à recevoir)
442 Etat (impôts et taxes recouvrables sur des tiers)
445 Etat (taxes sur le chiffre d'affaires)
4455 Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser
4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles
44562 TVA sur immobilisations
44566 TVA sur autres biens et services
4457 Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par la SCPI
4458 Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente
447 Etat - autres impôts, taxes et versements assimilés
4471 Impôts fonciers
4472 Droit de bail
4473 Prélèvement libératoire sur produits financiers
4478 Divers
448 Etat - charges à payer et produits à recevoir
4486 Charges à payer
4487 Produits à recevoir
45 ASSOCIÉS
455 Associés (comptes courants)
456 Associés (opérations sur le capital)
457 Associés (dividendes à payer)
4579 Associés (acomptes sur distribution)
46 DÉBITEURS DIVERS ET CRÉDITEURS DIVERS
462 Créances sur cessions d'immobilisations
467 Autres comptes débiteurs ou créditeurs (syndics...)
468 Divers (charges à payer et produits à recevoir)
4686 Charges à payer
4687 Produits à recevoir
47 COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE
48 COMPTES DE RÉGULARISATION
481 Charges à répartir sur plusieurs exercices
486 Charges constatées d'avance
487 Produits constatés d'avance
488 Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices
49 DÉPRÉCIATION DES COMPTES DE TIERS
491 Dépréciation des comptes locataires (et autres clients le cas échéant)
496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers
4962 Créances sur cessions d'immobilisations
4965 Dépréciation des avances en comptes courants
4967 Autres comptes débiteurs
CLASSE 5
COMPTES FINANCIERS
50 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT
51 BANQUES, ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILÉS
512 Banques
514 Chèques postaux
518 Intérêts courus
53 CAISSE
54 FONDS DE REMBOURSEMENT
58 VIREMENTS INTERNES
59 PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES COMPTES FINANCIERS
590 Provisions pour dépréciation des valeurs mobilières de placement
CLASSE 6
COMPTES DE CHARGES

60 CHARGES IMMOBILIÈRES

- 601 Charges ayant leur contrepartie en produits
- 6011 Charges à refacturer
- 604 Charges d'entretien du patrimoine locatif
- 6045 Travaux d'entretien habituels
- 6048 Grosses réparations
- 60481 Grosses réparations couvertes par des provisions
- 60482 Grosses réparations non couvertes par des provisions
- 605-607 Autres charges immobilières
- 6053 Loyer bail à construction
- 6054 Charges locatives et de copropriété non récupérées
- 6056 Primes d'assurances
- 6062 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires
- 60626 Commissions et honoraires
- 60627 Frais de contentieux
- 6063 Publicité et insertions
- 6068 Diverses autres charges immobilières

6075 IMPÔTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

- 60751 Impôts fonciers
- 60754 Droits d'enregistrement
- 60757 Impôts divers

61-65 CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ**61 SERVICES EXTÉRIEURS**

- 613 Locations
- 6135 Locations mobilières
- 614 Charges locatives et de copropriété
- 6145 Entretien sur biens mobiliers
- 616 Primes d'assurances
- 6161 Primes d'assurances (risques civils, voitures, incendies, etc.)
- 618 Divers

62 AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS

- 621 Personnel extérieur à la SCPI
- 622 Rémunération d'intermédiaires et honoraires
- 6221 Rémunération de gérance (gestion de la société)
- 6226 Honoraires (commissaires aux comptes...)
- 6227 Frais d'actes et de contentieux
- 623 Publicité, publications, relations publiques
- 625 Déplacements, missions et réceptions
- 626 Frais postaux et frais de télécommunications
- 627 Services bancaires
- 628 Divers

63 IMPÔTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

- 631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)
- 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)

65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

- 653 Rémunération des conseils (surveillance, administration)
- 654 Pertes sur créances irrécouvrables
- 657 Commission de souscription - (Opérations liées au développement de la société)

66 CHARGES FINANCIÈRES

- 661 Charges d'intérêts
- 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

- 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion
- 6712 Pénalités (amendes fiscales et pénales)
- 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice
- 6717 Rappels d'impôts
- 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion
- 673 Commissions sur opérations de fusion et assimilées

- 675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés
- 6752 Immobilisations corporelles
- 6756 Immobilisations financières
- 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS
- 681 Dotations aux amortissements, charges d'exploitation
- 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles
- 68115 Dotations aux amortissements sur droits réels
- 68111 Frais de constitution
- 68112 Frais d'augmentation de capital
- 6812 Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
- 682 Dotations aux provisions, charges d'exploitation
- 6821 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles
- 6822 Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles
- 6824 Dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses (et autres éléments de l'actif le cas échéant)
- 6825 Dotations aux provisions pour grosses réparations
- 6828 Dotations aux provisions pour autres charges et risques divers
- 686 Dotations aux provisions, charges financières
- 687 Dotations aux amortissements, charges exceptionnelles
- 6871 Dotations aux amortissements exceptionnels sur immobilisations
- 6875 Dotations aux amortissements des charges exceptionnelles à répartir
- 688 Dotations aux provisions, charges exceptionnelles
- 6881 Dotations aux provisions exceptionnelles sur immobilisations
- 6885 Dotations aux provisions pour charges et risques divers exceptionnels
- COMPTES DE PRODUITS
- 70 PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET AUTRES PRODUITS
- CLASSE 7
- 701 Loyers
- 7011 Loyers assujettis à la TVA
- 7015 Loyers non assujettis à la TVA
- 702 Charges facturées
- 7021 Charges immobilières facturées (foncier, assurances...)
- 7025 Charges locatives refacturées
- 7081 Produits des participations contrôlées
- 7082 Produits des activités annexes
- 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE
- 76 PRODUITS FINANCIERS
- 762 Produits des immobilisations financières
- 763 Revenus des autres créances
- 7632 Intérêts de retard
- 764 Revenus des valeurs mobilières de placement
- 768 Autres produits financiers
- 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS
- 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion
- 7717 Dégrèvement d'impôts
- 775 Produits des cessions d'éléments d'actifs
- 78 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS
- 781 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits d'exploitation)
- 782 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits d'exploitation)
- 786 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits financiers)
- 787 Reprises sur amortissements (à inscrire dans les produits exceptionnels)
- 788 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)
- 79 TRANSFERTS DE CHARGES
- 791 Transferts de charges d'exploitation à des comptes de l'« Etat du patrimoine »

(1) Dans le cas où la valeur du terrain ne peut être distinguée de la valeur de la construction, les comptes 211 « Terrains » et 213 « Constructions » sont regroupés au compte 213.

CHAPITRE 7

Dispositions finales

Article 170-1

Le Règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 est abrogé. Le présent règlement est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, avec cependant une anticipation possible pour les comptes 2016, sur option de la société de gestion.

Article 170-2

La première application du présent règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n° 2014-03 modifié.

(1) Dans le cas où la valeur du terrain ne peut être distinguée de la valeur de la construction, les comptes 211 « Terrains » et 213 « Constructions » sont regroupés au compte 213.