



AUTORITE DES NORMES COMPTABLES

RÈGLEMENT

N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016

Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Règlement homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016

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 les lois 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 Ier 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 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général, modifié;

Adopte les dispositions suivantes :



SOMMAIRE

Chapitre 1 – Champ d’application et principe général 4

Chapitre 2 - Structure des états financiers.....	4
Section 1 : Structure de l’état du patrimoine.....	4
Sous-Section 1 : Placements immobiliers.....	4
Sous-Section 2 : Immobilisations financières.....	5
Sous-Section3 : Autres actifs et passifs d’exploitation et comptes de régularisation.....	5
I. Actifs d’exploitation.....	5
II. Passifs d’exploitation.....	5
Sous-Section4 : Capitaux propres.....	5
Sous-Section5 : Valeur estimée du patrimoine.....	5
Section 2 : L’état Hors bilan.....	6
Section3 : Le compte de résultat.....	6
Sous-Section 1 : Résultat de l’activité immobilière.....	6
Sous-Section 2 : Résultat d’exploitation autre que l’activité immobilière.....	7
Sous-Section 3 : Résultat financier.....	7
Sous-Section4 : Résultat exceptionnel.....	7
Sous-Section5 : Résultat net.....	7
Section 4 : L’annexe des comptes annuels.....	8
Chapitre 3 – Règles de comptabilisation et d’évaluation des actifs, des passifs.....	8
Section 1 : Placements immobiliers.....	8
Sous-Section 1 : Droits réels.....	8
Sous-Section 2 : Constructions sur sol d’autrui et concessions.....	8
Sous-Section 3 : Terrains et constructions locatives.....	9
Sous-Section 4 : Immobilisations financières contrôlées.....	10
Section 2 : Immobilisations financières.....	10
Sous-Section 1 : Immobilisations financières non contrôlées.....	10
Sous-Section 2 : Comptes courants et créances rattachées.....	11
Section 3 : Autres actifs et passifs d’exploitation.....	11
Section 4 : Capitaux propres.....	11
Chapitre 4 – Règles de comptabilisation et d’évaluation des produits, charges et du résultat des SCPI.....	13
Section 1 : Résultat de l’activité immobilière.....	13
Sous-Section 1 : Produits de l’activité immobilière.....	13
Sous-Section 2 : Charges de l’activité immobilière.....	13
Section 2 : Résultat d’exploitation autre que l’activité immobilière.....	14
Sous-Section 1 : Produits d’exploitation.....	14
Sous-Section 2 : Charges d’exploitation.....	14
Section 3 : Résultat financier.....	15
Sous-Section 1 : Produits financiers.....	15
Sous-Section 2 : Charges financières.....	15
Section 4 : Résultat exceptionnel.....	15
Chapitre 5 - Documents de synthèse.....	15
Section 1 : Règles d’établissement et de présentation des comptes annuels.....	15
Section 2 : Modèle d’état du patrimoine.....	16
Section 3 : Tableau de variation des Capitaux propres.....	18
Section 4 : Engagements Hors-Bilan.....	19
Section 5 : Modèle de compte de résultat.....	19
Section 6 : Modèle d’annexe des comptes annuels.....	21
Sous-section 1 : Principes généraux.....	22

Sous-section 2 : Placements immobiliers.....	22
Sous-section 3 : Compléments d'informations relatifs au bilan, compte de résultat et hors bilan....	24
Chapitre 6 – Plan de comptes	31
Chapitre 7 – Dispositions finales	38

Chapitre 1 – Champ d’application et principe général

Art 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 214-120 du code monétaire et financier pour l’établissement de leurs comptes annuels.

Art 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 131-40 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 comptes courant et créances rattachées des titres financiers contrôlés définis à l'article 131-40 du présent règlement ;
- les avances en comptes courant et créances rattachées des titres financiers non contrôlés définis à l'article 132-10 du présent règlement ;
- les dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et les dépôts de garanties.

Sous-Section3 : 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 régularisations 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 régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

Sous-Section4 : Capitaux propres

Article 121-40

Les capitaux propres sont constitués :

- du capital, primes d'émissions 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-Section5 : 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 ;
- aval, 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 construction 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 définis 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 " Écart 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'Etat 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 " Ecart 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 capitalisés ;
- 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 dégage 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 personne 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 OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et ;
 - o qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
 - o les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI 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 lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle 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 OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et
 - o qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
 - o 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 S.C.P.I., 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 S.C.P.I. 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 pré-loyers 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 restante 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 reprise 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 charge 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 provision

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					
<i>Immobilisations locatives</i>					
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	+				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	-				
Provisions pour risques et charges	-				
<i>Titres financiers contrôlés</i>					
Immobilisations financières contrôlées	+				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)					

		<i>Exercice N</i>		<i>Exercice N-1</i>	
		<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>
<i>Immobilisations financières</i>					
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)					
<i>Autres actifs et passifs d'exploitation</i>					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
<i>Créances</i>					
Locataires et comptes rattachés	+				
Autres créances	+				
Provision pour dépréciation des créances	-				
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>					
Valeurs mobilières de placement	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)					
<i>Provision pour risques et charges</i>					
<i>Dettes</i>					
Dettes financières	-				
Dettes d'exploitation	-				
Dettes diverses	-				
TOTAL IV (passifs d'exploitation)					

		<i>Exercice N</i>		<i>Exercice N-1</i>	
		<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>	<i>Valeurs bilantielles</i>	<i>Valeurs estimées</i>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>					
Charges constatées d'avances	+				
Produits constatés d'avance	-				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
<i>TOTAL V (comptes de régularisation)</i>					
<i>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</i>		X		X	
<i>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</i>			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>
<i>Capital</i>				
Capital souscrit				
Capital en cours de souscription				
<i>Primes d'émission et de fusion</i>				
Primes d'émission ou de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion				
<i>Ecarts de réévaluation</i>				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<i>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</i>				
<i>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</i>				
<i>Réserves</i>				
<i>Report à nouveau</i>				
<i>Résultat de l'exercice</i>				
<i>Acompte sur distribution</i>				
<i>TOTAL GENERAL</i>				

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)

	<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N -1</i>
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)

		<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N -1</i>
<i>Produits immobiliers</i>			
<i>Produits de l'activité immobilière</i>			
Loyers	+		
Charges facturées	+		
Produits des participations contrôlées	+		
Produits annexes	+		
Reprises de provisions	+		
Transferts de charges immobilières	+		
<i>Total I : produits immobiliers</i>			

		<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N - I</i>
<i>Charges de l'activité immobilière</i>			
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	-		
<i>Total II Charges immobilières</i>			
<i>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</i>			
<i>Produits d'exploitation</i>			
<i>Reprise d'amortissement d'exploitation</i>	+		
<i>Reprise de provision d'exploitation</i>	+		
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	+		
<i>Reprises de provisions pour créances douteuses</i>	+		
<i>Total I : Produits d'exploitation</i>			
<i>Charges d'exploitation</i>			
<i>Commissions de la société de gestion</i>	-		
<i>Charges d'exploitation de la société</i>	-		
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	-		
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	-		
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>	-		
<i>Dépréciation des créances douteuses</i>	-		
<i>Total II : Charges d'exploitation</i>			
<i>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</i>			
<i>B = (I-II)</i>			

		<i>Exercice N</i>	<i>Exercice N - I</i>
<i>Produits financiers</i>			
Dividendes des participations non contrôlées	+		
Produits d'intérêts des comptes courants	+		
Autres produits financiers	+		
Reprises de provisions sur charges financières	+		
<i>Total I Produits financiers</i>			
<i>Charges financières</i>			
Charges d'intérêts des emprunts	-		
Charges d'intérêts des comptes courants	-		
Autres charges financières	-		
Dépréciations	-		
<i>Total II Charges financières</i>			
Résultat financier C = I-II			
<i>Produits exceptionnels</i>			
Produits exceptionnels	+		
Reprises de provisions exceptionnelles	+		
<i>Total I Produits exceptionnels</i>			
<i>Charges exceptionnelles</i>			
Charges exceptionnelles	-		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	+		
<i>Total II Charges exceptionnelles</i>			
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 ;
 - o 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 ;
 - o 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
- La description;
- 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 GENERAL				

- 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 131-40 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				
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 provision N-1	Dotation		Reprise		Montant provision N
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 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		

Evolution 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		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Etats et autres collectivités		
Autres créditeurs		
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 les 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 RESERVES

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 A NOUVEAU

110 Report à nouveau (solde créditeur)

119 Report à nouveau (solde débiteur)

12 RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

120 Résultat de l'exercice (bénéfice)

1209 Acomptes sur dividendes

129 Résultat de l'exercice (perte)

14 PROVISIONS REGLEMENTEES



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 ASSIMILEES

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

⁽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.

23 IMMOBILISATIONS EN COURS

231 Immobilisations corporelles en cours

238 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles

26 PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES

261 Participations contrôlées

262 Participations non contrôlées

266 Créances rattachées

27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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 DEPRECIATION 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 GERANCE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

401 Gérance de la S.C.P.I.

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 RATTACHES (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 ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES 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 T.V.A. sur immobilisations
44566 T.V.A. sur autres biens et services
4457 Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par la S.C.P.I.
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 ASSOCIES
455 Associés (comptes courants)
456 Associés (opérations sur le capital)
457 Associés (dividendes à payer)
4579 Associés (acomptes sur distribution)
46 DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS 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 REGULARISATION
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 DEPRECIATION 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 MOBILIERES DE PLACEMENT
51 BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES
512 Banques
514 Chèques postaux
518 Intérêts courus
53 CAISSE
54 FONDS DE REMBOURSEMENT
58 VIREMENTS INTERNES
59 PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS
590 Provisions pour dépréciation des valeurs mobilières de placement
CLASSE 6
COMPTES DE CHARGES
60 CHARGES IMMOBILIERES
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 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES
60751 Impôts fonciers
60754 Droits d'enregistrement
60757 Impôts divers
61-65 CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE
61 SERVICES EXTERIEURS
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 EXTERIEURS
621 Personnel extérieur à la S.C.P.I.
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 IMPOTS ET TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES
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 FINANCIERES
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'ACTIVITE IMMOBILIERE ET AUTRES PRODUITS

CLASSE 7

701 Loyers

7011 Loyers assujettis à la T.V.A.

7015 Loyers non assujettis à la T.V.A.

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 "

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 2014-03 modifié.

©Autorité des normes comptables, Avril 2016