



## Présentation de l'avis 2007-01 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif (OPCI)

Ce texte précise les règles de comptabilisation et d'évaluation spécifiques à ces organismes.

### Sommaire

[Forme juridique](#)

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

[Valeur liquidative](#)

[Plan comptable et comptes annuels des OPCI](#)

[Dispositions comptables spécifiques aux OPCI](#)

 [Avis 2007-01 OPCI](#)

 [Note avis 2007-01 OPCI](#)

### Pour plus d'informations

[Vos contacts en régions](#) ou

[Marie-Christine Ferron-Jolys](#),  
Associée, Responsable du  
Département Réglementaire  
Banque et Finance

### Espace abonnés

[Abonner une relation professionnelle](#)

[Changer ou mettre à jour vos coordonnées](#)

[Se désabonner d'Alerte Banques](#)

### Politique de protection des données nominatives

- Loi du 6 janvier 1978 modifiée "Informatique et Libertés"

- Pour exercer vos droits, vous pouvez nous contacter par e-mail :

[fr-pggalertesbanques@kpmg.com](mailto:fr-pggalertesbanques@kpmg.com)

Les OPCI ont été créés par l'ordonnance 2005-1278. Le décret 2006-1542 du 6 décembre 2006 définit les règles de composition et de fonctionnement des OPCI.

Ces nouveaux véhicules d'investissement complètent et modernisent l'offre d'épargne immobilière à destination des particuliers et des investisseurs institutionnels (sociétés civiles de placement immobilier – SCPI – et sociétés d'investissements immobiliers cotés – SIIC –).

[Sommaire ▲](#)

## Forme juridique

Les OPCI peuvent prendre deux formes juridiques :

- Le fonds de placement immobilier (FPI) : copropriété sans personnalité morale soumise au régime de la fiscalité immobilière, à destination des particuliers avec des caractéristiques proches des SCPI ;
- La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV) : société anonyme soumise au code de commerce.

[Sommaire ▲](#)

## Règles de composition de l'actif et endettement

Les OPCl doivent détenir au moins 60% d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

Les liquidités et actifs à caractère liquide doivent représenter 10% de l'actif, le solde pouvant être investi en instruments financiers cotés et en OPCVM. Le recours à l'endettement est possible dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers et dans la limite de 10% de la valeur des autres actifs.

[Sommaire ▲](#)

## Valeur liquidative

Les parts et actions des OPCl sont émises et rachetées à la demande des porteurs à la valeur liquidative comme pour les OPCVM.

[Sommaire ▲](#)

## Plan comptable et comptes annuels des OPCl

Les OPCl appliquent les dispositions du plan comptable des OPCVM. Toutefois, du fait des spécificités des OPCl, certaines adaptations, prévues par l'avis, ont été nécessaires. Les modèles de comptes annuels ont également été adaptés aux besoins de l'information financière des OPCl afin de distinguer le résultat lié à l'activité immobilière du résultat lié aux autres actifs.

[Sommaire ▲](#)

## Dispositions comptables spécifiques aux OPCl

L'avis du CNC précise les règles de comptabilisation et d'évaluation spécifiques en ce qui concerne notamment la date d'entrée et la valorisation des actifs immobiliers, le traitement des coûts et dépenses ultérieurs et la comptabilisation des produits et charges spécifiques à l'activité immobilière.

[Sommaire ▲](#)

© 2007 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes en France, membre du réseau KPMG de cabinets indépendants adhérents de KPMG International, une coopérative de droit suisse. Tous droits réservés.

[KPMG Online Privacy Statement and Disclaimer](#)