

## Avis technique

---

# Intervention du commissaire aux comptes relative à la distribution d'acomptes dans les OPCI

### Sommaire

1.	Introduction .....	2
2.	Textes légaux et réglementaires applicables .....	2
2.1	Code de commerce .....	2
2.2	Code monétaire et financier .....	3
2.3	Règlement général de l'AMF .....	4
3.	Intervention du commissaire aux comptes .....	4
3.1	Document requis de l'entité .....	5
3.2	Travaux du commissaire aux comptes .....	5
3.2.1	Nature des contrôles .....	5
3.2.2	Etendue des travaux .....	6
3.3	Déclaration de la direction .....	6
3.4	Destinataire du rapport .....	7
4.	Rapport du commissaire aux comptes .....	7
5.	Annexes .....	9
5.1	Exemples de rapport .....	9
5.1.1	Rapport du commissaire aux comptes établi à l'occasion de la distribution d'acomptes envisagée .....	9
5.1.2	Rapport du commissaire aux comptes établi à l'occasion de la distribution d'un Xème acompte envisagée sur les sommes distribuables au titre de l'exercice .....	11
5.2	Articles du code monétaire et financier .....	13
5.3	Articles du RGAMF .....	17

## 1. Introduction

L'intervention du commissaire aux comptes sur les opérations de distribution d'acomptes réalisées dans les organismes de placement collectif immobilier professionnels et non professionnels<sup>1</sup> est prévue par le code monétaire et financier et par le code de commerce pour les OPCI prenant la forme de sociétés commerciales.

Cet avis technique a pour objectif de préciser les modalités pratiques de cette intervention et de proposer des exemples de rapport. Il actualise le précédent avis technique publié en juin 2016 afin de tenir compte de certaines modifications de l'article L. 214-69 du code monétaire et financier introduites par l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif.

Par ailleurs, les commissaires aux comptes peuvent utilement se référer, dans le cadre des distributions d'acomptes, à la note d'information de la CNCC NI XII - *Le commissaire aux comptes et les opérations relatives aux dividendes*.

Les abréviations suivantes signifient :

- AMF : Autorité des Marchés Financiers
- CAC : Commissaire aux Comptes
- CMF : Code Monétaire et Financier
- FPI : Fonds Professionnel Immobilier
- OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier
- RGAMF : Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
- SAS : Société par Actions Simplifiée
- SCPI : Société Civile de Placement Immobilier
- SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

## 2. Textes légaux et réglementaires applicables

### 2.1 Code de commerce

Pour les OPCI sous forme de SPPICAV<sup>2</sup>, l'intervention du commissaire aux comptes lors de la mise en distribution d'acomptes est inscrite à l'article L. 232-12 du code de commerce, lequel précise :

*« Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes.*

*Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts et*

<sup>1</sup> Le terme « OPCI » repris dans le présent avis technique regroupe les OPCI professionnels et non professionnels.

<sup>2</sup> Société prenant la forme juridique d'une société anonyme ou d'une société par actions simplifiée (autre qu'une société par actions simplifiée instituée par une seule personne et dont les statuts interdisent expressément la pluralité d'associés).

*compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent alinéa. Ils sont répartis aux conditions et suivant les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Tout dividende distribué en violation des règles ci-dessus énoncées est un dividende fictif. »*

Des dispositions spécifiques figurent par ailleurs dans le CMF (cf. 2.2).

## 2.2 Code monétaire et financier

Quelle que soit la forme de l'OPCI (SPPICAV ou FPI), l'article L. 214-54 du CMF prévoit au point I. que « *Le commissaire aux comptes certifie les comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, **il établit un rapport**<sup>3</sup> destiné, selon le cas, à l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier, **sur les opérations**<sup>3</sup> de fusion, d'apports en nature, **de distribution d'acompte**<sup>3</sup>, de scission, de dissolution et de liquidation de l'organisme de placement collectif immobilier. [...]*»

Le III de l'article R. 214-126 du CMF dispose que : « *III. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de distribution d'acomptes d'un organisme de placement collectif immobilier est transmis au conseil d'administration ou au directoire de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier. »*

S'agissant des OPCIs sous forme de SPPICAV, les sommes distribuables sont définies à l'article L. 214-69 du CMF comme étant constituées par :

- Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par la société qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté ou minoré du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation définis par décret ;

Et

- Les plus-values de cession d'actifs réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et, diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, augmentées ou minorées des plus ou moins-values nettes réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation définis par décret.

Les sommes mentionnées au titre du résultat net et des plus ou moins-values nettes peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

S'agissant des OPCIs sous forme de FPI, les sommes distribuables sont définies à l'article L. 214-81 du code précité comme étant constituées par :

---

<sup>3</sup> Mis en gras par nos soins pour les besoins de la rédaction du présent avis technique.

- Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par le fonds, qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté ou minoré du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

- Les plus-values de cession d'actifs mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L. 214-36 et au 5° du même I tels que définis à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais, majorées ou minorées des plus ou moins-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

Et

- Les plus-values de cession d'actifs autres que ceux mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L. 214-36 réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours d'un même exercice, majorées ou minorées des plus ou moins-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret.

Les articles du CMF cités dans le présent avis technique sont repris au paragraphe 5.2.

Il convient de préciser que ces dispositions du CMF étant spécifiques aux organismes de placement collectif, elles prévalent sur celles du code de commerce.

### 2.3 Règlement général de l'AMF

Le RGAMF précise à l'article 422-173<sup>4</sup> que « *Le conseil d'administration, ou le directoire de la SPPICAV, ou la société de gestion de portefeuille du FPI ou, lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société fixent le montant et la date des distributions prévues aux articles L. 214-69 et L. 214-81 du code monétaire et financier.*

*Le conseil d'administration, ou le directoire de la SPPICAV, ou la société de gestion de portefeuille du FPI ou, lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société peuvent décider la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat. »*

## 3. Intervention du commissaire aux comptes

Le texte du CMF et celui du RGAMF ne précisent pas la nature du rapport prévu. La CNCC considère que, s'agissant de distribution d'acomptes, l'objectif de l'intervention du commissaire aux comptes peut être rapproché de celui de l'intervention d'un commissaire aux comptes lors d'une distribution

<sup>4</sup> Article applicable aux OPCI non professionnels et, par renvoi à cet article aux OPCI professionnels par l'article 423-12 (cf. paragraphe 5.3 du présent avis technique).

d'acomptes sur dividendes dans une société commerciale. Ainsi l'objectif de l'intervention est de certifier que le bilan et le compte de résultat établis par l'entité font apparaître des sommes distribuables au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Le commissaire aux comptes n'a pas à exprimer une opinion sur l'ensemble du bilan et du compte de résultat établis pour les besoins de la distribution des acomptes, ce qui impliquerait la mise en œuvre d'un audit effectué conformément aux normes d'exercice professionnel.

### 3.1 Document requis de l'entité

Conformément à l'objectif de son intervention précisé au point 2.1 du présent avis technique et à l'article 422-173 du RGAMF<sup>5</sup>, le commissaire aux comptes établit son rapport sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat.

Ces documents sont joints au rapport du commissaire aux comptes.

### 3.2 Travaux du commissaire aux comptes

La connaissance générale de l'entité et de ses activités, que le commissaire aux comptes possède ou acquiert, lui permet notamment de comprendre le contexte économique dans lequel la distribution d'acomptes est envisagée.

Pour définir la nature et l'étendue de ses travaux, le commissaire aux comptes peut prendre en considération :

- sa connaissance du système d'information relatif à l'élaboration de l'information financière ;
- l'écart existant entre le montant des acomptes dont la distribution est envisagée et le montant des sommes distribuables. Les travaux peuvent être sensiblement allégés lorsque les sommes distribuables sont très supérieures au montant des acomptes envisagés ; un écart faible ou inexistant impliquant, *a contrario*, des travaux approfondis ;
- l'opinion exprimée sur les comptes de l'exercice précédent, les facteurs de risques identifiés lors des derniers contrôles, ainsi que, le cas échéant, lors de travaux relatifs au contrôle du document d'information périodique ;
- les entretiens avec la direction sur les éléments portant notamment sur les changements survenus depuis la période précédente susceptibles d'affecter la pertinence des informations recueillies.

#### 3.2.1 Nature des contrôles

Le commissaire aux comptes adapte ses contrôles à la nature de l'intervention et à son contexte.

Une attention particulière est apportée à :

---

<sup>5</sup> Cf. paragraphe 5.3 du présent avis technique.

- la conformité aux dispositions législatives et réglementaires des acomptes distribués, ainsi que leur conformité à la politique de distribution énoncée dans le prospectus ;
- la conformité des règles et méthodes comptables avec celles énoncées dans le prospectus ;
- l'indépendance des périodes ;
- l'écart existant entre le montant des acomptes dont la distribution est envisagée et le montant des sommes distribuables. Les travaux peuvent être sensiblement allégés lorsque les sommes distribuables sont très supérieures au montant des acomptes envisagés, un écart faible ou inexistant impliquant, *a contrario*, des travaux approfondis ;

Il conviendra d'orienter l'essentiel des travaux sur le contrôle des sommes distribuables.

### 3.2.2 *Etendue des travaux*

Comme il a été indiqué au paragraphe 3.2.1, les contrôles sont adaptés, au cas par cas, de manière à satisfaire l'objectif de l'intervention, tel que rappelé au paragraphe 2.1.

En conséquence, la nature et l'étendue des travaux à accomplir peuvent varier sensiblement d'une intervention à l'autre.

A titre d'illustration aux deux extrémités de l'étendue des travaux pouvant être menés :

- si l'écart entre le montant des sommes distribuables et le montant de l'acompte envisagé est important et que le risque lié au contrôle interne est jugé faible par le commissaire aux comptes, les travaux pourraient principalement consister en des procédures analytiques et des entretiens avec la direction.
- si l'écart entre le montant des sommes distribuables et le montant de l'acompte envisagé est faible, voire inexistant, les travaux mis en œuvre par le commissaire aux comptes devraient consister en des procédures d'audit portant sur les postes concourant aux sommes distribuables.

## 3.3 **Déclaration de la direction**

Au terme de ces travaux, le commissaire aux comptes peut estimer nécessaire de demander des déclarations écrites de la direction, par exemple sous la forme d'une lettre d'affirmation.

La lettre d'affirmation est émise à une date la plus rapprochée possible de la date de signature du rapport du commissaire aux comptes, et ne peut être postérieure à cette dernière.

Lorsque le représentant légal refuse de fournir ou de confirmer une ou plusieurs des déclarations écrites demandées par le commissaire aux comptes, celui-ci s'enquiert auprès de lui des raisons de ce refus. En fonction des réponses formulées, le commissaire aux comptes tire les conséquences éventuelles sur l'expression de sa conclusion.

### 3.4 Destinataire du rapport

Contrairement aux dispositions de l'article L. 214-54 du CMF, le rapport du commissaire aux comptes ne peut être destiné à l'assemblée générale de la SPPICAV, étant donné que la décision de procéder à une distribution d'acomptes ne relève pas de la compétence de l'assemblée générale.

En effet, l'article 422-173<sup>6</sup> du RGAMF prévoit que la décision de mise en distribution d'acomptes revient au conseil d'administration ou au directoire de la SPPICAV, ou à la société de gestion du FPI, ou lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée, au dirigeant (président de la SAS).

Par conséquent, et conformément à l'article R. 214-126<sup>7</sup> du CMF, le commissaire aux comptes transmet son rapport à ces organes.

## 4. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes sur la distribution d'acomptes réalisée dans les OPCI comporte les informations suivantes :

- a) un intitulé ;
- b) le destinataire du rapport ;
- c) un paragraphe d'introduction comportant :
  - le rappel de sa qualité de commissaire aux comptes ;
  - le rappel des textes légaux et réglementaires applicables ;
  - l'objet de son intervention ;
- d) un paragraphe indiquant :
  - l'organe habilité à décider la distribution ;
  - l'organe ayant établi le bilan et le compte de résultat servant de base à la distribution et la mention qu'ils sont joints au rapport ;
  - le montant de la distribution envisagée au titre du résultat net et au titre des plus-values nettes réalisées ;
  - l'objectif de l'intervention ;
- e) un paragraphe portant sur les travaux effectués et comportant :
  - une référence à la doctrine professionnelle de la CNCC relative à cette intervention ;
  - une mention indiquant les diligences effectuées ;
- f) une conclusion :

<sup>6</sup> Cf. paragraphe 5.3 du présent avis technique.

<sup>7</sup> Cf. paragraphe 5.2 du présent avis technique.

- conclusion favorable :
    - certifiant que le montant des sommes distribuables au titre du résultat net et/ou des plus-values nettes réalisées est au moins égal à celui des acomptes dont la distribution est envisagée ;
    - [le cas échéant] une observation ne remettant pas en cause la conclusion ;

ou

  - conclusion défavorable pour désaccord :
    - avis que le montant des sommes distribuables au titre du résultat net et/ou des plus-values nettes réalisées n'est pas au moins égal à celui des acomptes dont la distribution est envisagée ;
  - conclusion défavorable pour impossibilité de conclure en raison d'incertitudes :
    - impossibilité de certifier si les sommes distribuables au titre du résultat net et/ou des plus-values nettes réalisées sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée ;

ou

  - conclusion défavorable pour impossibilité de conclure en raison de limitations :
    - impossibilité de certifier si les sommes distribuables au titre du résultat net et/ou des plus-values nettes réalisées sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée ;
- g) la date du rapport ;
- h) l'adresse et l'identification du (des) signataire(s) du rapport.

Deux exemples de rapport sont fournis au paragraphe 5.1 :

- E1. Rapport du commissaire aux comptes établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes.
- E2. Rapport du commissaire aux comptes établi à l'occasion de la distribution envisagée d'un X<sup>ème</sup> acompte sur les sommes distribuables

Des exemples de rapport avec une conclusion défavorable figurent dans la NI XII – *Le commissaire aux comptes et les opérations relatives aux dividendes*.

## 5. Annexes

### 5.1 Exemples de rapport

#### 5.1.1 Rapport du commissaire aux comptes établi à l'occasion de la distribution d'acomptes envisagée

A... [organe habilité à décider la distribution d'acomptes]<sup>8</sup>

En notre qualité de commissaire aux comptes de... [nom de l'entité] et en application des dispositions des articles L. 214-54 du code monétaire et financier et 422-173 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers<sup>9</sup>, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes envisagée pour un montant de ...euros (soit ... euros par part ou action) au titre du résultat net et/ou de ... euros (soit ... euros par part ou action) au titre des plus-values nettes réalisées, tel qu'il nous a été communiqué par la société de gestion.

Il vous appartient, en votre qualité de... [organe habilité à décider la distribution d'acomptes]<sup>8</sup> de... [nom de l'entité], de décider la distribution d'acomptes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat faisant apparaître des sommes distribuables au moins égales au montant des acomptes envisagés. Le bilan et le compte de résultat au... [date] joints au présent rapport, ont été établis sous la responsabilité de la société de gestion. Il nous appartient de certifier si le montant des sommes distribuables au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées est au moins égal au montant des acomptes envisagés.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau des sommes distribuables au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

*[Conclusion favorable]*

Nous certifions que les sommes distribuables au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées ressortant du bilan et du compte de résultat au ... [date] sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

(Le cas échéant) Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous souhaitons vous informer que ... [décrire].

*[Conclusion défavorable pour désaccord]*

---

<sup>8</sup> Pour les SPPICAV : aux administrateurs ou aux membres du directoire ;  
Pour les SPPICAV sous forme de SAS : au président ;  
Pour les FPI : à la société de gestion.

<sup>9</sup> Article L. 214-148 du CMF et 423-12 du RGAMF pour les OPCI professionnels.

Les travaux que nous avons effectués nous conduisent à vous faire part des constatations suivantes :

*[Exposer les constatations]*

En raison de ces constatations, nous sommes d’avis que les sommes distribuables au ... [date] au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées ne sont pas au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

*[Conclusion défavorable pour impossibilité de conclure en raison d’incertitudes]*

Les travaux que nous avons effectués nous conduisent à vous faire part des incertitudes suivantes :

*[Exposer les incertitudes]*

En raison de ces incertitudes, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les sommes distribuables au ... [date] au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

*[Conclusion défavorable pour impossibilité de conclure en raison de limitations]*

Les travaux que nous avons effectués nous conduisent à vous faire part des limitations suivantes :

*[Indiquer et décrire les limitations]*

En raison de ces limitations, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les sommes distribuables au ... [date] au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

*[Lieu, date]*

*[Signature]*

Le commissaire aux comptes

## Adaptation des rapports lorsque des distributions d'acomptes ont déjà été décidées au titre des sommes distribuables du même exercice

### 5.1.2 Rapport du commissaire aux comptes établi à l'occasion de la distribution d'un X<sup>ème</sup> acompte envisagée sur les sommes distribuables au titre de l'exercice...

A... [organe habilité à décider la distribution d'acomptes]<sup>10</sup>

En notre qualité de commissaire aux comptes de... [nom de l'entité] et en application des dispositions des articles L. 214-54 du code monétaire et financier et 422-173 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers<sup>11</sup>, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'un X<sup>ème</sup> acompte envisagée pour un montant de ...euros (soit ... euros par part ou action) au titre du résultat net et/ou des plus-values nettes réalisées de ... euros (soit ... euros par part ou action), tel qu'il nous a été communiqué par la société de gestion, étant rappelé que des décisions de distribution d'acomptes ont déjà été prises, au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées depuis la clôture de l'exercice précédent, pour un montant de ... euros.

Il vous appartient, en votre qualité de... [organe habilité à décider la distribution d'acomptes]<sup>10</sup> de .. [nom de l'entité], de décider la distribution d'acomptes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat faisant apparaître des sommes distribuables au moins égales au montant des acomptes envisagés. Le bilan et le compte de résultat au... [date] joints au présent rapport, ont été établis sous la responsabilité de la société de gestion. Il nous appartient de certifier si, compte tenu des décisions de distribution d'acomptes déjà intervenues, le montant des sommes distribuables au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées est au moins égal au montant des acomptes envisagés.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau des sommes distribuables, compte tenu des distributions d'acomptes déjà décidées, au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

[Conclusion favorable]

Nous certifions que les sommes distribuables au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées, après prise en compte du montant des acomptes dont la distribution a déjà été décidée, ressortant du bilan et du compte de résultat au ... [date] sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

<sup>10</sup> Pour les SPPICAV : aux administrateurs ou aux membres du directoire ;

Pour les SPPICAV sous forme de SAS ;

Pour les FPI : à la société de gestion.

<sup>11</sup> Article L. 214-148 du CMF et 423-12 du RGAMF pour les OPCI professionnels.

(Le cas échéant) Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous souhaitons vous informer que ... [décrire].

*[Conclusion défavorable pour désaccord]*

Les travaux que nous avons effectués nous conduisent à vous faire part des constatations suivantes :

*[Exposer les constatations]*

En raison de ces constatations, nous sommes d’avis que les sommes distribuables au ... [date] au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées, après prise en compte du montant des acomptes dont la distribution a déjà été décidée, ne sont pas au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

*[Conclusion défavorable pour impossibilité de conclure en raison d’incertitudes]*

Les travaux que nous avons effectués nous conduisent à vous faire part des incertitudes suivantes :

*[Exposer les incertitudes]*

En raison de ces incertitudes, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les sommes distribuables au ... [date] au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées, après prise en compte du montant des acomptes dont la distribution a déjà été décidée, sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

*[Conclusion défavorable pour impossibilité de conclure en raison de limitations]*

Les travaux que nous avons effectués nous conduisent à vous faire part des limitations suivantes :

*[Indiquer et décrire les limitations]*

En raison de ces limitations, nous ne sommes pas en mesure de certifier si les sommes distribuables au ... [date] au titre du résultat net et/ou au titre des plus-values nettes réalisées, après prise en compte du montant des acomptes dont la distribution a déjà été décidée, sont au moins égales au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

[Lieu, date]

[Signature]

Le commissaire aux comptes

## 5.2 Articles du code monétaire et financier

Les articles du code monétaire et financier relatifs à l'intervention du commissaire aux comptes sur les opérations de mise en distribution d'acomptes sont les suivants :

- Article L. 214-54 pour les OPCI non professionnels :

*« I. – Le commissaire aux comptes certifie les comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, il établit un rapport destiné, selon le cas, à l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier, sur les opérations de fusion, d'apports en nature, de distribution d'acomptes, de scission, de dissolution et de liquidation de l'organisme de placement collectif immobilier. »*

*Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, il certifie, avant publication ou diffusion, l'exactitude de l'information périodique mentionnée à l'article L. 214-53.*

*II. – Les dispositions de l'article L. 214-24-53 s'appliquent dans les mêmes conditions au commissaire aux comptes de l'organisme de placement collectif immobilier. »*

- Article L. 214-148 pour les OPCI professionnels :

*« Sauf dispositions contraires, les articles L. 214-33 à L. 214-85 sont applicables aux organismes professionnels de placement collectif immobilier. »*

- Article R. 214-126 pour les OPCI :

*« I. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de fusion ou de scission d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération ou, dans les cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant la fusion ou la scission. »*

*Ce rapport porte sur les modalités de la fusion ou de la scission et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération.*

*II. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations d'apports en nature d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération, ou, dans le cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant l'apport. Pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ce rapport est déposé au greffe du tribunal compétent dans le même délai.*

*Ce rapport décrit chacun des apports et indique la méthode d'évaluation adoptée par les experts externes en évaluation.*

*III. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de distribution d'acomptes d'un organisme de placement collectif immobilier est transmis au conseil d'administration ou au directoire de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier.*

*IV. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de dissolution et de liquidation est mis à la disposition des actionnaires ou des porteurs dans un délai maximum de quarante-cinq jours suivant la liquidation. Ce rapport mentionne les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice. »*

- Article L. 214-51 pour les OPCI :

*« Le résultat net de l'exercice d'un organisme de placement collectif immobilier est égal à la somme :*

*1° Des produits relatifs aux actifs immobiliers, y compris les loyers issus de biens meublés, mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'article L. 214-36 pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable et aux 1°, 2° et 5° du I du même article pour le fonds de placement immobilier, diminués du montant des frais et charges correspondant ;*

*2° Des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges correspondant ;*

*3° Des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui ne peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2°.*

*Les modalités d'affectation des frais et charges des 1° à 3° sont définies par décret.*

*Pour l'application du présent article, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au 2° du I de l'article L. 214-36 et par un fonds de placement immobilier, un fonds professionnel de placement immobilier ou un organisme de droit étranger, tels que mentionnés à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, sont réputés avoir été réalisés par le fonds de placement immobilier à concurrence de ses droits directs ou indirects dans cette société ou dans ce fonds. »*

- Article L. 214-69 pour les OPCI sous forme de SPPICAV :

*« I. – Les sommes distribuables par une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au titre d'un exercice sont constituées par :*

*1° Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par la société qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté ou minoré du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation définis par décret ;*

*2° Les plus-values de cession d'actifs réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, augmentées ou minorées des plus ou moins-values nettes réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation définis par décret.*

*Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.*

*II. – En application du I, la société distribue :*

*1° A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable afférent aux produits des actifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36, au titre de l'exercice de leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 détenus directement par la société ;*

2° A hauteur de 50 % au moins, les plus-values réalisées lors de la cession des actifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36, des parts de sociétés mentionnées aux 2° ou 3° du même I qui ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent, des parts ou actions de sociétés mentionnées au 3° du même I lorsqu'elles bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière et des parts ou actions d'organismes mentionnées au 5° du même I, au plus tard au titre de l'exercice suivant leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les plus-values nettes réalisées sur les immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 détenus directement par la société sont augmentées de l'abattement forfaitaire pratiqué conformément au 1° du présent II depuis leur acquisition ;

3° L'intégralité de la fraction du résultat distribuable afférent aux produits distribués par les sociétés mentionnées au 3° du I de l'article L. 214-36 lorsqu'elles bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière au titre de l'exercice de leur réalisation.

III. – Pour l'application des 1° et 2° du II, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au 2° ou au 3° du I de l'article L. 214-36 et qui n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent ainsi que les produits et plus-values réalisés par les organismes mentionnés au 5° du même I sont réputés réalisés, à concurrence de ses droits, par la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au titre de l'exercice qui suit celui au cours duquel la société mentionnée au 2° ou au 3° du I de l'article L. 214-36 ou l'organisme mentionné au 5° du même I a réalisé les produits ou les plus-values.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination des montants à distribuer les produits et les plus-values relatifs à des actifs immobiliers situés hors de France lorsque les conventions fiscales conclues avec la France en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur les revenus prévoient l'imposition de ces produits et plus-values au lieu de situation des actifs.

IV.- La mise en paiement des sommes distribuables a lieu dans le délai d'un mois après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice. »

- Article L. 214-81 pour les OPCI sous forme de FPI :

« I. – Les sommes distribuables par un fonds de placement immobilier au titre d'un exercice sont constituées par :

1° Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par le fonds, qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-51, augmenté ou minoré du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

2° Les plus-values de cession d'actifs mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L. 214-36 et au 5° du même I tels que définis à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais, majorées ou minorées des plus ou moins-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

3° Les plus-values de cession d'actifs autres que ceux mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L. 214-36 réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, majorées ou minorées des plus ou moins-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret.

*Pour l'application du I, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au 2° du I de l'article L. 214-36 et par un fonds de placement immobilier, un fonds professionnel de placement immobilier, ou un organisme de droit étranger, tels que mentionnés à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, sont réputés réalisés par le fonds de placement immobilier à concurrence de ses droits directs ou indirects dans cette société ou dans ce fonds.*

*Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.*

*II. – Le fonds de placement immobilier distribue :*

*1° A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable au sens du 1° du I relative aux actifs suivants :*

*a) Actifs immobiliers mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 que le fonds détient directement ou par l'intermédiaire, selon le cas, d'une société mentionnée à l'article L. 214-80 ou d'un fonds de placement immobilier, d'un fonds professionnel de placement immobilier, ou d'un organisme de droit étranger similaire mentionné à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, au titre de l'année de leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles détenus directement par le fonds ;*

*b) Autres actifs que le fonds détient directement ou par l'intermédiaire d'une société mentionnée à l'article L. 214-80 au titre de l'exercice de leur réalisation ;*

*2° A hauteur de 85 % au moins, les plus-values distribuables, mentionnées au 2° du I, réalisées aux cours de l'exercice, diminuées le cas échéant de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC du code général des impôts, réalisées par le fonds ou par l'intermédiaire d'une société mentionnée à l'article L. 214-80 :*

*a) Lors de la cession des actifs immobiliers mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 au titre de l'année de cession ;*

*b) Lors de la cession des parts de sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36, au titre de l'année de cession ;*

*c) Lors de la cession des parts de fonds de placement immobilier, de fonds professionnel de placement immobilier, ou d'organismes de droit étranger, tels que mentionnés à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37 ;*

*3° A hauteur de 85 % au moins, les plus-values réalisées directement par le fonds et par l'intermédiaire, selon le cas, d'une société mentionnée à l'article L. 214-80, d'un fonds de placement immobilier, d'un fonds professionnel de placement immobilier, ou d'un organisme de droit étranger, tels que mentionnés à la dernière phrase du 1° de l'article L. 214-37, lors de la cession des actifs autres que ceux mentionnés au 2°, au titre de l'exercice de leur réalisation.*

*III. – La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans le délai de cinq mois suivant la clôture de l'exercice. Toutefois, la mise en paiement des sommes distribuables au titre des plus-values mentionnées au 2° du II a lieu avant le dernier jour du sixième mois suivant la cession des actifs concernés. »*

### 5.3 Articles du RGAMF

- Article 422-173 pour les OPCI non professionnels :

*« Le conseil d'administration, ou le directoire de la SPPICAV, ou la société de gestion de portefeuille du FPI ou, lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société fixent le montant et la date des distributions prévues aux articles L. 214-69 et L. 214-81 du code monétaire et financier.*

*Le conseil d'administration, ou le directoire de la SPPICAV, ou la société de gestion de portefeuille du FPI ou, lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société peuvent décider la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat. »*

- Article 423-12 pour les OPCI professionnels :

*« Sauf dispositions contraires, les organismes professionnels de placement collectif immobilier appliquent le chapitre Ier et la section 3 du chapitre II du présent titre, à l'exception de l'article 422-127, et les articles 423-4 à 423-6 et l'article 423-8. »*