



RAPPORT D'ACTIVITÉ

Assemblée générale annuelle 2018

1.

Développement
de l'activité

2.

Enjeux
réglementaires

3.

Communication

4.

Fiscalité

5.

Projets de
résolutions

SOMMAIRE

1.

Développement de l'activité

Page 7



2.

Enjeux réglementaires

Page 15



3.

Communication

Page 23



4.

Fiscalité

Page 28



5.

Projets de résolutions

Page 31



L'ASPIM EN BREF

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »).

Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés.

Ses adhérents sont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPCI, OPPCI et FIA en immobilier agréées par l'AMF, ainsi que les experts correspondants, prestataires spécialisés dans ce secteur.

L'ASPIM est membre de l'Association Française des Établissements de Crédit et des Entreprises

d'Investissement (AFECEI), dont l'adhésion constitue pour les Sociétés de Gestion de Portefeuille l'une des conditions d'agrément requises par l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour l'exercice de la profession.

L'ASPIM a pour missions :

- d'assurer la représentation des intérêts économiques et financiers de ses adhérents et des FIA qu'ils gèrent. L'ASPIM est aussi l'interlocuteur des pouvoirs publics et des autres associations immobilières françaises européennes et internationales. Elle contribue avec les autorités de place à l'évolution de la réglementation des FIA que gèrent ses adhérents ;
- d'informer, accompagner et former ses adhérents sur l'ensemble des sujets, qu'ils soient fiscaux, juridiques, comptables ou techniques.

CHIFFRES CLEFS

Les fonds en immobilier en chiffres (SCPI + OPCI + OPPCI + autres FIA) : **142,3 Md€**

SCPI (au 31/12/2017)

181 véhicules

30 sociétés de gestion

50,3 Md€ de capitalisation

OPPCI (au 31/12/2016)

279 véhicules

101 sociétés de gestion

67,7 Md€ d'actif brut

OPCI (au 31/12/2017)

14 véhicules

9 sociétés de gestion

13 Md€ d'actif brut

AUTRES FIA (au 31/12/2017)

456 véhicules

24 sociétés de gestion

11,3 Md€ d'actif brut

83 adhérents (77 SGP et 6 experts correspondants)

22 commissions permanentes et groupes de travail actifs

LES FONDS DESTINÉS AU GRAND PUBLIC

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

De nouvelles créations de sociétés

Neuf nouvelles SCPI ont été agréées en 2017, dont cinq dans le cadre des dispositifs liés à la promotion du logement (Déficit foncier, Malraux, Pinel, autres SCPI). Les quatre autres dans la catégorie des SCPI immobilier d'entreprise (spécialisées et diversifiées). Deux nouvelles sociétés de gestion dans la création de SCPI (Foncière Magellan et Swiss Life REIM), ce qui amène le total à 30 acteurs pour 181 SCPI à fin 2017.

Une performance stable dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) a atteint 4,44 % sur l'année 2017. Ce « rendement » des SCPI s'étend, suivant les catégories de sociétés, de 4,32 % (SCPI « Bureaux ») à 5,05 % (SCPI « diversifiées »). La diminution mesurée par rapport à l'exercice 2016 (- 0,19 point) s'explique concomitamment par le léger retrait des revenus distribués (- 3,27 %) et la hausse de 1,78 % de la moyenne pondérée des prix de parts.

Un niveau de collecte encore soutenu

L'exercice 2017 est marqué par un nouveau record de la collecte nette, avec un total de 6,33 milliards € (+ 13,7 % par rapport à l'exercice 2016). Cette dynamique sans précédent dans l'historique de ce fonds d'épargne immobilière est avant tout liée pour moitié aux SCPI « Bureaux » dont la collecte a atteint 3,15 milliards €. Comme l'an dernier, les SCPI « spécialisées » ont affiché la plus forte progression relative de leur collecte nette (+ 85,1 %), avec un total de 1,08 milliard €.

Les SCPI « diversifiées » ont également fortement collecté (+ 62 %), avec un total de 930 millions €. À noter que les SCPI « Immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (96,9 % du total). On observe, en outre, un phénomène marqué d'investissement à l'étranger par les SCPI, véhicule intervenu presque exclusivement en France depuis sa création. En 2017, près d'un tiers des immeubles acquis par ces fonds d'investissement l'ont été hors des frontières nationales.

Un marché secondaire équilibré

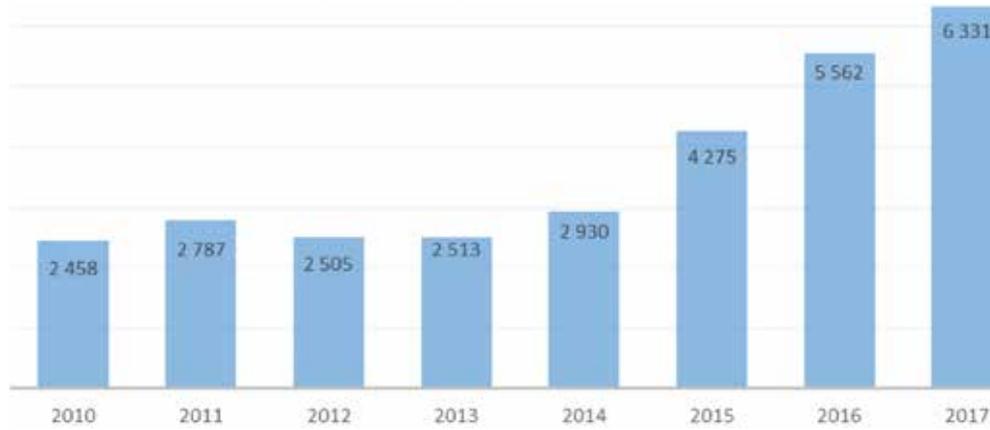
Avec 849,71 millions € de parts échangées, le marché secondaire des SCPI a connu une activité en progression par rapport à celle de l'exercice précédent (+ 18,8 %).

Rapporté au montant de la capitalisation à fin 2017, ce marché reste comme d'ordinaire peu profond : le taux annuel de rotation des parts de SCPI s'est limité à 1,78 % en 2017. En revanche, il présente un état très satisfaisant de sa liquidité. Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,24 % de la capitalisation globale.

Une capitalisation au-delà des 50 milliards €

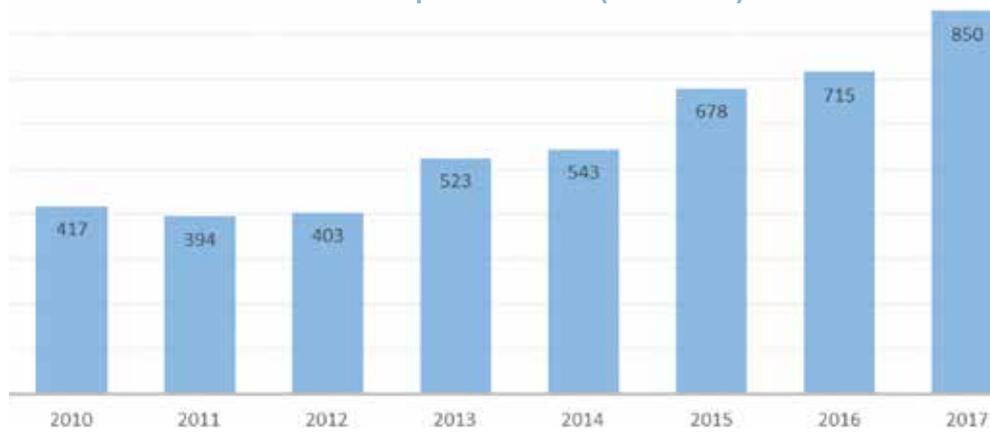
Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI atteignait le total historique de 50,3 milliards €, en progression de 15,6 % par rapport au 31 décembre 2016.

Collecte nette des SCPI (2010-2017) en millions €



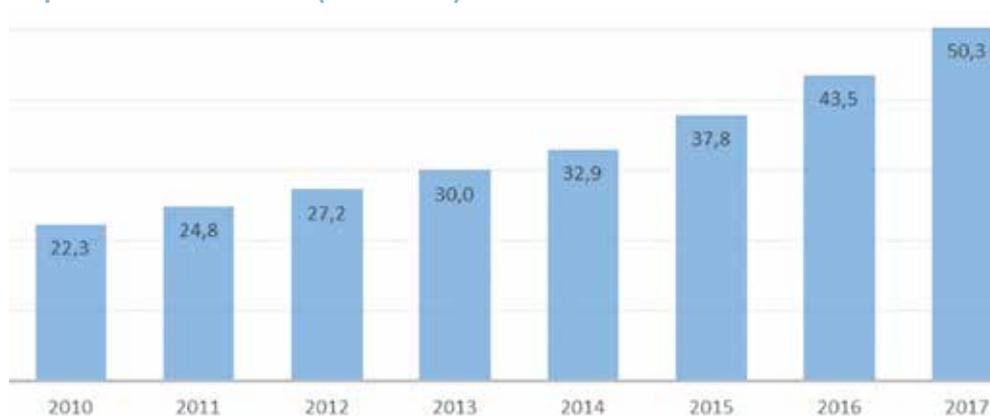
Source: ASPIM-IEIF

Transactions sur le marché des parts de SCPI (2010-2017) en millions €



Source: ASPIM-IEIF

Capitalisation des SCPI (2010-2017) en milliards €



Source: ASPIM-IEIF

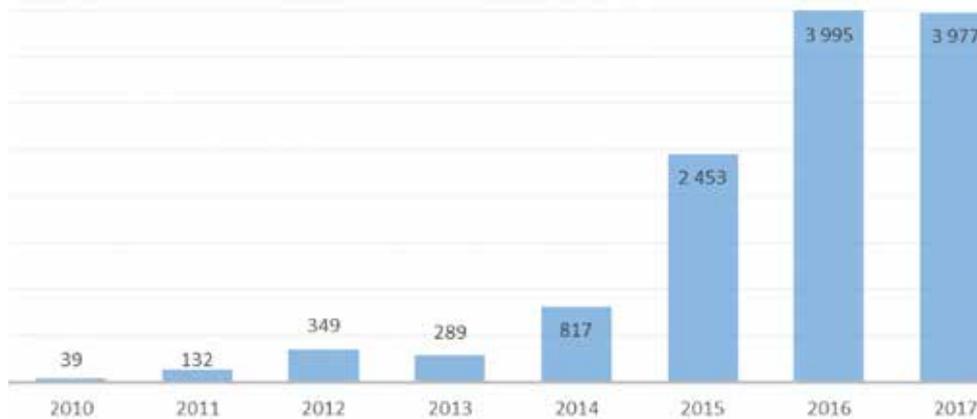
Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI)

OPCI « grand public »

En 2017, les OPCI destinés au « grand public » ont collecté un total de 3,98 milliards €, égalant le niveau record de collecte atteint en 2016. À l'instar des SCPI, la collecte a surtout été animée sur la première moitié de l'année.

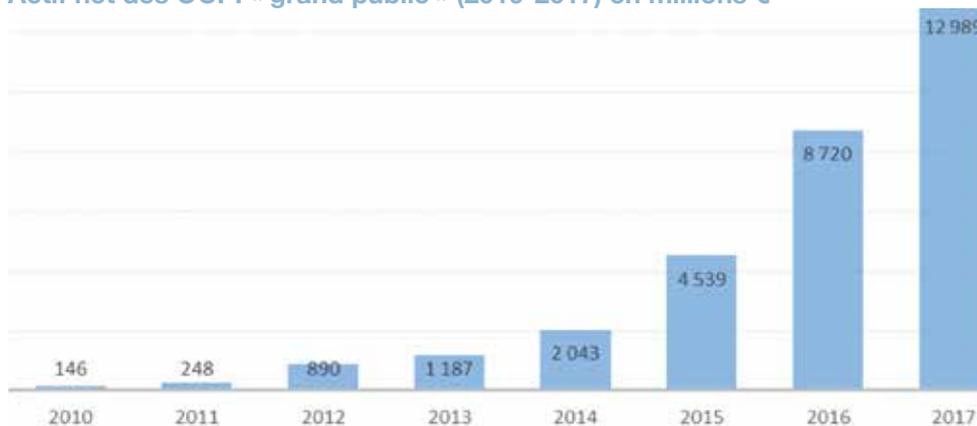
L'actif net des OPCI « grand public » enregistre également une progression spectaculaire sur l'année 2017, passant à 12,99 milliards € (+ 49 % par rapport à la fin 2016).

Collecte nette des OPCI « grand public » (2010-2017) en millions €



Source: ASPIM-IEIF

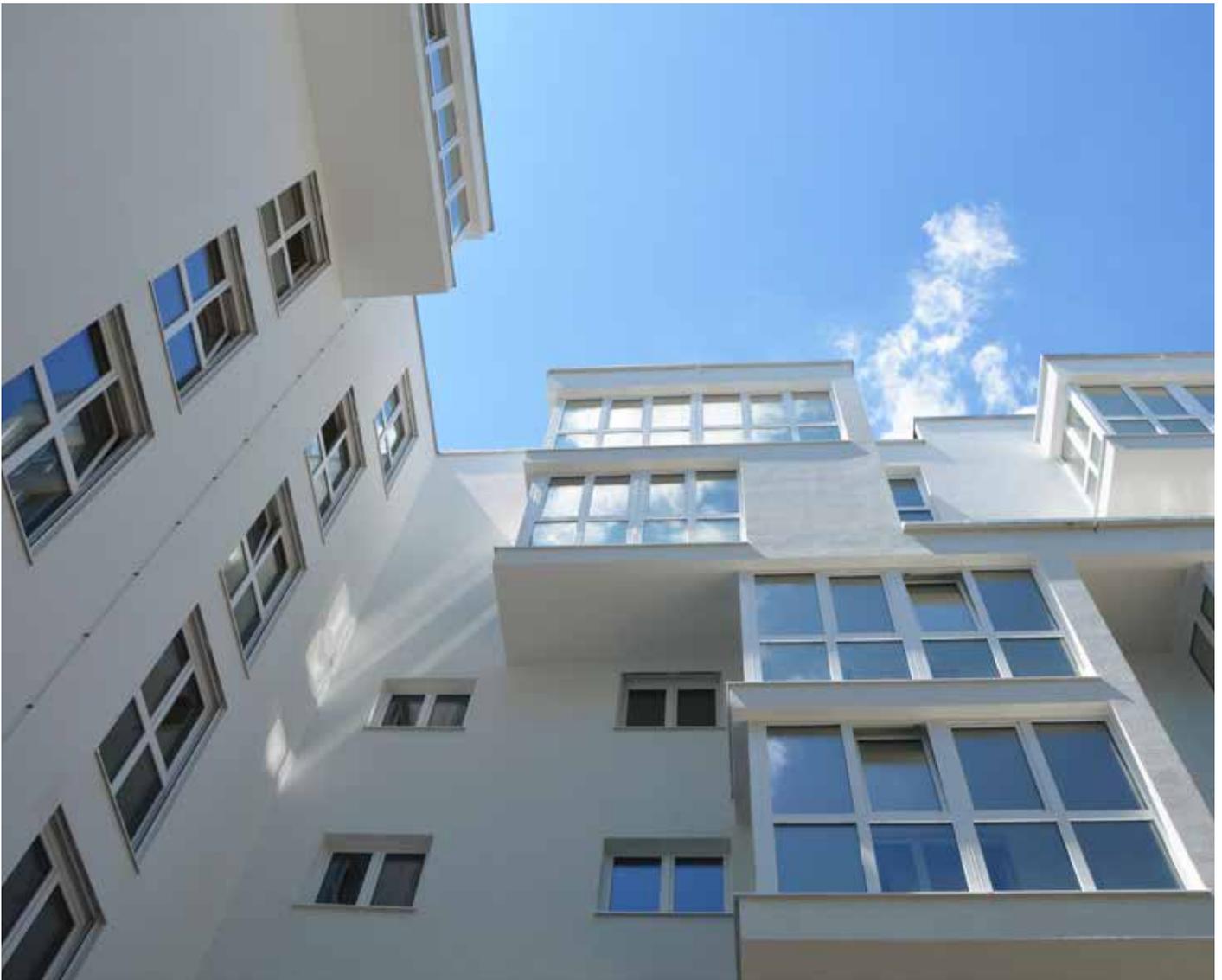
Actif net des OPCI « grand public » (2010-2017) en millions €



Source: ASPIM-IEIF

1.

Développement de l'activité



Développement de l'activité de l'Association

Nouveaux adhérents

Au cours de l'exercice 2017, l'ASPIM a enregistré l'adhésion de dix nouvelles sociétés de gestion agréées par l'AMF pour la gestion immobilière. La liste de ces nouveaux membres se compose comme suit :

Appart Invest Gestion, devenue AMDG
DTZ Investors Reim
Emerige Capital
Keys Reim
Mata Capital
OFI Pierre
Raise Reim
Roche Dubar & Associés
Scaprim Reim
V Patrimoine

Cette dynamique est doublement satisfaisante. Elle témoigne à la fois de la montée en puissance des gestionnaires d'actifs intéressés par la classe d'actifs « Immobilier » et la confiance manifestée par ces derniers dans l'ASPIM pour les représenter au plan institutionnel.

L'Assemblée générale extraordinaire de l'Association tenue en 2017 avait en outre abouti à la modification de ses statuts en vue de l'intégration d'une catégorie complémentaire d'adhérents, les « experts correspondants » entendus comme des sociétés prestataires de service intervenant à titres divers dans la gestion des véhicules immobiliers. Ce type d'adhésion se retrouve en effet dans d'autres associations représentatives de la gestion d'actifs et offre un bénéfice mutualisé : pour les adhérents ordinaires, qui bénéficient d'une source de compé-

tences et d'une expertise complémentaires, et les prestataires concernés d'une voie de reconnaissance supplémentaire auprès des professionnels de la gestion.

Depuis cette dernière Assemblée, six sociétés ont rejoint l'ASPIM en tant qu'« expert correspondant ».

Duhamel Blimbaum
Exponens
Gide Loyrette Nouel AARPI
Herbert Smith Freehills
Mazars
PwC / PwC Société d'avocats

L'Association étudie les moyens d'élargir ce cercle. Cela passe par l'incitation réalisée par les adhérents ordinaires de l'Association auprès de leurs prestataires habituels et la création d'une catégorie spécifique dans le barème de cotisations pour l'adhésion des sociétés comptant moins de 20 collaborateurs. Ce point est soumis à l'approbation des adhérents par le biais d'une des résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire 2018.

Collecte des données relatives aux fonds immobiliers

L'ASPIM ambitionne de devenir le producteur de référence des données des fonds d'investissement en immobilier et d'offrir à ses adhérents la couverture la plus complète et détaillée des indicateurs utiles à la profession. En coordination avec l'IEIF, l'ASPIM a donc entrepris l'internalisation de la collecte des données des FIA en immobilier de ses adhérents. Elle veut profiter de ce projet pour améliorer et faciliter la remontée des informations depuis les sociétés de gestion, ainsi que proposer :

- une couverture plus large des différents véhicules gérés, en particulier les OPPCI;
- un spectre plus étendu d'indicateurs, qui couvrirait notamment la performance, la collecte, le patrimoine, les investissements, les porteurs de parts ou investisseurs ainsi que les locataires;
- aux adhérents un outil sécurisé, performant et interactif donnant l'accès à de nouveaux indicateurs et *benchmarks*.

L'ASPIM étudie les options d'automatisation de la fonction de collecte afin de ne pas alourdir la charge des reportings déjà très contraignante pour les sociétés de gestion. Suivant ce même objectif, une nouvelle convention de coopération avec l'IEIF sera prochainement signée afin de définir précisément la répartition des rôles entre chaque entité.

L'ASPIM a recruté en octobre 2017 un nouveau collaborateur en qualité de Directeur des Études, qui a pour mission de conduire ce projet de grande envergure. Conformément au plan de marche présenté fin 2017, l'ASPIM a lancé en avril un appel d'offres pour le développement de l'outil. Son déploiement final est envisagé pour le début 2019.

Réseau associatif international

Au cours des douze derniers mois, l'ASPIM a poursuivi ses échanges avec les membres du *European Real Estate Forum* (EREF) animé par des collaborateurs spécialisés de l'INREV. Cette structure constitue un accès privilégié à des associations analogues des pays voisins qui sont soit spécialisées dans la gestion d'actifs soit plus concentrées sur le domaine de l'immobilier (BVI et ZIA en Allemagne, ALFI et LuxReal au Luxembourg, Assogestione en Italie). Votre association a en outre organisé dans ses locaux l'une des réunions décentralisées du *Forum*, le 21 mars 2018.

Cependant, l'ASPIM n'est pas parvenue à produire la convergence d'intérêts qu'elle espérait en direction des véhicules spécifiquement destinés au « grand public », en dépit des enjeux communs liés à l'application des directives européennes et du passeport à venir. Ce n'est donc pas par l'intermédiaire de l'EREF que pourront être mieux défen-

du les intérêts des fonds destinés aux particuliers à l'échelle européenne. Ce constat nourrit encore davantage l'intérêt du projet de parvenir à la réalisation d'une représentation de l'ASPIM à Bruxelles par le biais d'un prestataire spécialisé (voir *infra*) en attendant des développements plus ambitieux dans une seconde phase du projet.

En outre, au cours du Mipim 2018, l'ASPIM a pris part à la séance de lancement du *Alliance of International Fund Association* (AIFA), initiative prise par l'homologue canadien (RealPac) de l'Association. Outre les représentants de ce dernier pays et l'ASPIM, on y trouve des professionnels de l'industrie provenant des États-Unis (Prea), du Royaume-Uni (Aref) et d'Australie (PCA et PFA), en attendant d'approcher le Japon. Il s'agit d'une nouvelle structure informelle et non dotée d'un budget, destinée à échanger de l'information en matière de recherche, de bonnes pratiques et des initiatives prises ou de sujets de préoccupation par les professionnels des fonds d'investissement dans les différents continents et leurs associations professionnelles.

Prochaines étapes de la Feuille de Route

Au sein de l'ambitieuse Feuille de Route énoncée par le Président de l'ASPIM à la rentrée 2016, deux dossiers se distinguent par leur complexité particulière, ce qui a nécessité une réflexion préalable sur la manière la plus opportune de les promouvoir. Aussi, leur lancement ne sera réalisé que dans le courant 2018. On citera :

- *le lobbying européen*

Parmi les axes de développement possibles, l'ASPIM a réfléchi à la possibilité de créer *ex nihilo* son équivalent européen installé à Bruxelles, solution de loin la plus exigeante en moyens humains, techniques ou financiers. L'Association a également prospecté sans succès auprès d'entités aussi motivées qu'elle pour défendre auprès des autorités européennes les intérêts des fonds d'investissement en immobilier.

L'Association a donc conclu qu'il était préférable de recourir à une voie médiane consistant à mandater un prestataire local pour représenter l'Association sur place, diffuser les messages positifs

sur l'industrie des fonds en immobilier et leur apport socio-économique, l'alerter sur les textes européens le plus en amont possible et la mettre en position de faire valoir ses intérêts devant les autorités compétentes (Commission, Parlement, représentation permanente de la France, ESMA).

• *le département Formation*

Cette initiative, dont l'équipe de l'ASPIM a pu vérifier qu'elle était attendue par nombre d'adhérents de l'Association, se heurte à la même difficulté d'identification de la voie la plus judicieuse pour aboutir au résultat fixé. Il s'agit de doter l'Association d'un nouveau type de prestations qui relève du secteur commercial. La démarche de réflexion pourrait dès lors consister à :

- i) appréhender l'ensemble des effets liés à la création d'un département Formation, tant au plan administratif que juridique et fiscal. Une étude sera prochainement commanditée auprès d'un prestataire externe ;
- ii) se rapprocher d'un spécialiste déjà implanté dans ce secteur afin qu'un catalogue de formations soit proposé aux adhérents suivant des modalités tarifaires négociées.

Réunions d'information

Afin de permettre à ses adhérents d'être très précisément informés des sujets d'actualité et de développement concernant leur secteur d'activité, l'ASPIM a maintenu le rythme des réunions d'information animées par des experts externes dont les thèmes présentés ont été les suivants :

- nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise ;
- contrôles et enquêtes de l'AMF auprès des sociétés de gestion ;
- charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés ;
- réforme du Code du travail ;
- *Blockchain* et fonds d'investissement immobilier ;
- réglementation PRIIPs appliquée aux fonds d'investissement en immobilier.

Lettres d'information

Dans un souci de parfaire les outils de veille juridique et fiscale à l'intention de ses adhérents, l'ASPIM a mis en place une nouvelle lettre d'information trimestrielle consacrée au droit immobilier et réalisée par le cabinet d'avocats LPA-CGR, en complément des deux précédentes relatives à la fiscalité immobilière (en partenariat avec le cabinet PwC Société d'avocats) et à l'actualité *regulatory* (en partenariat avec le cabinet Mazars Société d'avocats).



Développement de l'activité des adhérents de l'Association

Projet de loi Elan : contribution de l'ASPIM en faveur du logement

Plusieurs raisons expliquent le regain d'intérêt des investisseurs immobiliers pour le secteur du logement : la compression des taux de capitalisation entre les différents secteurs d'investissement, la « résilience du résidentiel » dont l'usage ne devrait pas être fondamentalement modifié dans le futur, au contraire de celui des bureaux et des commerces qui soulèvent nombre d'interrogations, la nouvelle donne du financement du secteur social initiée par le nouveau Gouvernement et, enfin, un déficit chronique de l'offre qui n'a pas été comblé en dépit des coups de pouce fiscaux que l'on connaît depuis plusieurs décennies en France.

Les signaux adressés récemment par les décideurs publics sont marqués d'une certaine ambiguïté. Le dispositif d'incitation à l'investissement locatif a été reconduit pour une durée de quatre ans, tout en étant obéré par une disposition de la loi de finances pour 2018 qui tend à plafonner la rémunération des commercialisateurs de ce type de montage fiscal.

Dans ce cadre, l'ASPIM a relancé sa Commission Logement, au sein de laquelle s'est rapidement dégagé un consensus en vue d'une réflexion sur un nouveau type de fonds immobilier dont les principales caractéristiques seraient les suivantes :

- disparition de l'incitation fiscale à l'entrée et suppression de l'échéance ;
- possibilité d'investir dans les trois domaines du logement (libre, intermédiaire et social) et dans le neuf et l'ancien ;
- optique de préparation de la retraite des particuliers, thème qui devrait constituer une partie de l'activité législative de 2019.

La Commission a lancé une série d'ateliers de réflexion sur les différentes catégories de *sourcing* du véhicule, les rapports bailleurs-locataires ou encore le dispositif d'accompagnement fiscal au bénéfice des investisseurs qui pourrait s'inspirer au moins en partie des expériences passées les plus réussies.

La Commission Logement de l'ASPIM poursuivra ses travaux dans le courant de l'année 2018 également en relation avec les représentants du monde HLM, dont les nouveaux enjeux liés à la pérennité de leur financement ont émergé publiquement. Dans cette démarche ambitieuse comme dans d'autres chapitres, l'ASPIM s'efforce de tracer des lignes d'avenir et d'élaborer un projet de nature à être bien reçu par toutes les parties prenantes, à commencer par les pouvoirs publics.

À plus brève échéance, l'ASPIM a formulé deux propositions dans le cadre du projet de loi Elan :

- l'élargissement au bénéfice des FIA en immobilier du champ d'application du dispositif fiscal destiné à promouvoir l'investissement dans le logement intermédiaire (réduction à 10 % du taux de TVA sur le neuf et exonération temporaire de TFPB),
- l'accès plein et entier des SCPI au dispositif « Cosse ancien » destiné à faciliter la location par les ménages les plus modestes et qui offre en contrepartie un amortissement fiscal sur les revenus tirés du placement.

Dispositif Pinel

L'article 68 de la loi de finances pour 2018 a instauré un plafonnement des frais et commissions pour les biens immobiliers souhaitant bénéficier du dispositif dit « Pinel » (relevant du *X bis* de l'article 199 *novovicies* du CGI).

Alors que la mesure n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable, la rédaction des textes n'indique



pas expressément l'inclusion des SCPI dans le champ d'application de la réforme. Se pose également la question du niveau de plafonnement des frais et commissions (dans leur montant ou bien au titre de l'assiette de l'avantage fiscal).

L'ASPIM et l'ANACOFI immobilier ont rencontré la Direction du Trésor en février 2018 afin de faire part de leur position sur le sujet et d'être consultées lors des travaux de rédaction du décret d'application. En outre, une étude (notamment financée par l'ASPIM) a été commanditée auprès d'un économiste afin de démontrer l'inanité de ce type de mesure législative.

Projet de loi Pacte: nouveaux usages des locataires

L'ASPIM s'est intéressée aux nouveaux usages observés dans les rapports locatifs, suivant les intérêts aussi bien des locataires que des bailleurs. Cette réflexion a suivi deux axes complémentaires :

- la commande d'une étude sur les possibilités juridiques offertes par le droit positif afin d'optimiser l'occupation effective de l'immeuble loué sur une journée de 24 heures ;
- la demande d'élargissement de l'objet social des SCPI de manière à leur permettre, à titre accessoire et sur le modèle de l'OPCI, de détenir des

meubles affectés à l'usage des immeubles. Cet assouplissement permettrait aux SCPI de maximiser leur profit lié à la location d'immeubles utilisés sous le format du *coworking* ou encore à l'installation des panneaux photovoltaïques installés sur les toits. Le même projet de loi a été en outre l'occasion pour l'Association de demander au législateur de permettre aux SCPI de compter à leur actif des participations par le biais de sociétés de capitaux et non pas seulement de personnes et de confirmer la possibilité que les SCI dans lesquelles elles détiennent une participation puissent elles aussi détenir des parts de SCI et non pas seulement des immeubles.

À l'heure où ces lignes sont écrites, le sort réservé aux demandes légales de l'ASPIM n'est pas encore connu.

Cette thématique de l'assouplissement de l'objet social des SCPI est corrélée à celui de la gestion de la liquidité de ces fonds d'investissement et à la préservation de celle-ci en phase difficile du cycle. L'ASPIM a réuni un groupe de travail qui a produit des propositions de modifications réglementaires qui, après validation par le Conseil d'administration de l'ASPIM, ont été transmises aux autorités compétentes.

Label ISR de la gestion d'actifs en immobilier

Le groupe de travail *ad hoc* de l'ASPIM est parvenu à la production du projet de référentiel du label ISR de la gestion d'actifs en immobilier ainsi que d'une « foire aux questions » destinée à apporter les éléments de réponse aux interrogations qu'un projet de cette ampleur devrait susciter. Les participants ont cherché à définir un certain nombre de principes et de bonnes pratiques destinés à les respecter en mettant en exergue les spécificités de la gestion des FIA en immobilier dans laquelle le gestionnaire est responsable du suivi à la fois de l'enveloppe juridique et de son actif constitué d'actifs « réels ».

Ce travail sera présenté à la Présidente du Comité du label, avant soumission aux membres du même Comité, en vue de son officialisation par le biais d'un texte réglementaire.

Marché secondaire des titres

L'ASPIM a lancé un groupe de travail relatif à un projet de création d'un système multilatéral de négociation afin d'animer le marché secondaire des parts de fonds d'investissement en immobilier. Ce projet est géré en partenariat avec la société Euronext qui a une expérience significative dans ce domaine.

Ce groupe de travail a pour but de définir les services et les fonctionnalités attendus par nos adhérents afin qu'Euronext puisse développer une proposition qui corresponde à leurs besoins.

Les premières réunions du groupe de travail ont eu pour objectif qu'Euronext appréhende au mieux le marché actuel, son fonctionnement et ses différents intervenants, afin de proposer une solution et une mise en œuvre qui correspondent à la réalité du terrain.

Commercialisation paneuropéenne

L'ASPIM a confié au cabinet PwC le soin de mener une analyse comparative des conditions de structuration et de distribution des fonds immobiliers non cotés destinés aux investisseurs de détail dans différents pays de l'Union européenne.

L'objectif de cette étude est de dégager les caractéristiques communes que pourraient remplir les fonds d'investissement en immobilier européens pour bénéficier d'un passeport de commercialisation à destination des investisseurs de détail. Neuf pays ont été retenus pour cette étude : France, Allemagne, Luxembourg, Belgique, Pays-Bas, Royaume-Uni, Irlande, Espagne et Italie.

Les résultats seront présentés dans un rapport qui permettra de dégager un certain nombre de caractéristiques communes aux fonds d'investissement en immobilier de détail non cotés dans l'Union européenne.

Blockchain

L'ASPIM a constitué un groupe de travail afin de réfléchir quant aux enjeux de la *Blockchain* pour les fonds d'investissement en immobilier.

Dans ce cadre, l'ASPIM s'est inscrite dans une initiative de place de définition d'un cahier des charges pour la tenue de registre dans la *Blockchain* des valeurs non admises aux opérations d'un dépositaire central. Ce projet de place vise à fédérer le plus grand nombre d'associations professionnelles pour soutenir la démarche (France Invest, AFG, ANSA...). La suite des travaux envisagée à ce stade consiste à lancer un appel d'offres pour sélectionner un potentiel opérateur de la *Blockchain* et tenue de registre. Le calendrier évoqué à ce stade pour la phase d'appel d'offres est la période d'avril à juin 2018 afin de viser une prise de décision avant l'été.

Par ailleurs, l'ASPIM a été démarchée par une société qui a pour ambition de développer une plateforme internationale complète de gestion du passif des OPC domiciliés en Europe pour les sociétés de gestion et les investisseurs, compatible avec les différents canaux de commercialisation.



2.

Enjeux réglementaires



PRIIPS

Depuis l'entrée en vigueur le 3 janvier 2018 de la réglementation PRIIPs¹, les distributeurs de SCPI et d'OPCI (sauf les OPCIs produisant un DICI OPCVM qui sont exemptés jusqu'au 31 décembre 2019) ont l'obligation de remettre aux investisseurs de détail un « document d'information clé » (DIC), que ces derniers pourront utiliser pour comparer les produits financiers dans lesquels ils peuvent investir.

L'ASPIM et l'AFG, en collaboration avec l'IEIF, ont travaillé de concert afin de prendre position quant aux problématiques propres aux SCPI et OPCIs. Durant l'année écoulée, ces entités ont pu fournir à leurs adhérents une documentation relative à :

- l'utilisation d'indices de référence pour les SCPI et les OPCIs (un *benchmark* relatif aux SCPI investies en immobilier d'entreprises, un indice relatif aux SCPI investies en immobilier résidentiel et un indice relatif aux OPCIs « grand public ») et l'affichage des scénarii de performance, au travers d'un document de référence et d'une étude technique de l'IEIF (qui sont mis à jour en fonction des échanges entre les adhérents et l'IEIF);
- l'affichage des frais dans le DIC PRIIPs (la recommandation de place AFG-ASPIM figurant dans une note technique en date du 11 décembre 2017); et
- l'élaboration d'une trame-type de DIC PRIIPs pour les SCPI.

Les échanges avec les régulateurs se prolongeront autant que le nécessite la définition la plus exhaustive d'une méthodologie à la fois conforme au texte du règlement et à une certaine égalité de traitement entre les acteurs de tous les pays européens concernés.

Décret caisses de retraite

Le 9 mai 2017 a été publié le décret n° 2017-887 réformant la gouvernance dans la gestion de 15 caisses de retraite des indépendants (CNBF, Carpimko, IRCEC...), ainsi que les actifs éligibles à leur actif, dont l'immobilier.

À l'initiative de la Direction du Trésor (ministère de l'Économie et des Finances) et de la Direction de la Sécurité sociale (ministère des Solidarités et de la Santé), l'ASPIM s'est mobilisée durant le second semestre 2017 aux côtés des autres associations de la gestion d'actifs (AFG, France Invest et AF2i) afin d'en améliorer le contenu dans toute la mesure du possible et contribuer à la clarification rédactionnelle du texte.

Commission « Régulations et Bonnes Pratiques »

Au cours des douze derniers mois, la Commission « Régulation et Bonnes Pratiques » (RBP) de l'ASPIM s'est attachée à définir et promouvoir des pratiques professionnelles de nature à éclairer la démarche de ses adhérents et les approcher au plus près des meilleurs standards déontologiques, tout en prenant en considération les contraintes opérationnelles propres aux gestionnaires de fonds de ce type. À cette fin, l'ASPIM a dans certains cas mandaté une étude auprès de cabinets d'avocats spécialisés ou bien produit une note de position avec le concours d'adhérents réunis au sein d'un groupe de travail spécialisé.

Au cours des derniers mois, la Commission RBP a traité les sujets suivants :

- présentation du taux d'occupation financière (TOF);
- déshérence des parts de SCPI;
- dématérialisation de la vie sociale des SCPI;
- traitement des demandes de transmission du fichier des associés aux membres des Conseils de surveillance de SCPI;
- don manuel de parts de SCPI;
- renouvellement des membres du Conseil de surveillance d'une SCPI;
- possibilité de payer en nature dans les contrats d'assurance-vie pour les OPCIs / SCPI;
- modalités de calcul de la valeur de reconstitution d'une SCPI;
- liquidation par anticipation d'une SCPI;
- durée du mandat des membres de Conseil de surveillance pendant la liquidation d'une SCPI;
- possibilité pour une SCPI de détenir des SCI de SCI;

¹ Règlement n° 1286/2014/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance

- détermination du marché cible MIF 2 pour les SCPI / OPCI;
- possibilité de continuer à percevoir des commissions pour la souscription en direct de SCPI au regard de MIF 2;
- faculté de classement des SCPI / OPCI en produits « non complexes » au regard de MIF 2;
- qualification de la recherche dispensée par les brokers immobiliers au regard de MIF 2;
- vote électronique aux AG de SCPI.

Suivi des textes de régulation

Les tableaux qui suivent constituent une présentation synthétique de l'état d'avancement des principaux textes de régulation impactant les fonds d'investissement en immobilier.

1) Textes internationaux

Common Reporting Standard (CRS)			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
1 ^{er} janvier 2016	Obligations de certains FIA immobiliers relatives au reporting fiscal des avoirs détenus par certains ressortissants fiscaux de l'OCDE	<ul style="list-style-type: none"> • Détermination des FIA immobiliers entrant dans le champ d'application de ces réglementations et détermination de leur statut • Articulation des différences de statuts avec FATCA et obligations qui en découlent pour les SGP 	Réponse de l'ASPIM à la consultation de place ouverte en juillet 2017 par la DLF relative au projet de BOFIP CRS (doctrine de l'administration fiscale): projet de BOI-INT-AEA

2) Textes européens

MIF II (Directive Marchés d'Instruments Financiers)			
Date de publication	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> • 23 mars 2018 • 5 février 2018 	<ul style="list-style-type: none"> • ESMA / MAJ du Q&A MIF II et MIFIR • ESMA / Orientations sur les exigences en matière de gouvernance des produits au titre de la directive MiFID II 	Traitement des informations en termes de <i>reporting</i> aux investisseurs et gouvernance produits en termes de distribution	Participation au groupe de travail de place relatif à l'interprétation des textes de niveau 3 et à la mise à jour du RG AMF pour la transposition de la directive

PRIIPs (Règlement sur les produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance)			
Date de publication	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
• 20 novembre 2017	• MAJ du Q&A des ESAs relatif au DIC PRIIPs	• Utilisation de certains indices de place comme <i>benchmark</i>	• Mise à disposition d'une documentation technique par l'IEIF relative aux <i>benchmarks</i> et scénarii de performance future
• 18 août 2017	• MAJ du Q&A des ESAs relatif au DIC PRIIPs	• Traitement de l'affichage des frais immobiliers dans le DIC (afin d'avoir un affichage comparable aux autres fonds d'investissement)	• Position de place AFG-ASPIM relative au retraitement des frais immobiliers
• 16 août 2017	• PRIIPs – <i>Flow diagram for the risk and reward calculations in the PRIIPs KID</i>		
• 17 juillet 2017	• Q&A des ESAs relatif au DIC PRIIPs		

4 ^e directive LCB-FT (lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme)			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> • Directive (UE) 2015/849 du 20 mai 2015 • Publication le 1^{er} décembre 2016 de l'ordonnance de transposition (partie législative du Code monétaire et financier) • Transposition au plus tard le 26 juin 2017 	Renforcement des règles de l'UE relatives à la LCB-FT : renforcement de l'approche par les risques, clarification des règles de vigilance à l'égard de la clientèle, élargissement des catégories de « personnes politiquement exposées »...	Analyse de la problématique spécifique des activités de location/vente d'immeubles désormais soumises à la LCB-FT	<ul style="list-style-type: none"> • Participation de l'ASPIM aux réunions organisées par le Trésor s'agissant des modifications devant être apportées au Code monétaire et financier • Demande d'interprétation des nouveaux textes auprès du Trésor quant à la soumission des activités de location/vente d'immeubles

3) Textes de droit interne

Loi de finance pour 2018			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} janvier 2018 • Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 	<ul style="list-style-type: none"> • Suppression de l'ISF et instauration de l'IFI • Plafonnement des frais/commissions de distribution dans le cadre du dispositif Pinel 	<ul style="list-style-type: none"> • Détermination du ratio immobilier à transmettre aux investisseurs et modalités de <i>reporting</i> • Application du plafonnement aux SCPI 	<ul style="list-style-type: none"> • Transmission au Trésor d'une recommandation de place AFG-ASPIM • Action commune de <i>lobbying</i> avec les associations de CGP pour préparer le décret d'application

Ordonnance de modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs			
Date de publication	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
4 octobre 2017	Ordonnance n° 2017-1432 portant modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs et du financement par la dette	Possibilités ouvertes aux SCPI d'avoir recours aux contrats financiers et aux GFI d'être commercialisés via démarchage	Réponse à la consultation de place relative au décret d'application

Décret caisses de retraite			
Date de publication	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
9 mai 2017	Décret n° 2017-887 réformant la gouvernance et les actifs éligibles de 15 caisses de retraite des indépendants	Restrictions de l'éligibilité des actifs immobiliers en termes de typologie d'actifs et de ratios de détention	Participation au groupe de travail de place relatif à la clarification rédactionnelle du texte

Textes AMF			
Date de publication	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> • 12 avril 2018 • 17 janvier 2018 • 23 décembre 2017 	<ul style="list-style-type: none"> • Position AMF n° 2018-04 : exigences en matière de gouvernance des produits au titre de la Directive MIF II • Guide AMF : financement de la recherche par les prestataires de services d'investissement dans le cadre de MIF 2 • Arrêté du 20 décembre 2017 portant homologation de modifications du RG AMF 	Traitement des informations en termes de <i>reporting</i> aux investisseurs et gouvernance produits en termes de distribution	Participation au groupe de travail de place relatif à l'interprétation des textes de niveau 3 et à la mise à jour du RG AMF pour la transposition de la directive

4) Consultations de place

Organisme international			
Initiateur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE)	Projet de mise à jour 2017 du modèle de convention fiscale OCDE	Impact de la définition de la résidence fiscale quant à l'éligibilité des SCPI et OPCI grand public aux conventions fiscales internationales	Réponse à la consultation de place en coordination avec l'AFG et France Invest

Instance européenne			
Initiateur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
Commission européenne	Étude sur la mise en œuvre de la Directive AIFM sur les gestionnaires de FIA et sur la façon dont celle-ci a atteint – ou pas – ses objectifs	Réflexion sur l'opportunité de redéfinir les règles concernant la distribution paneuropéenne, le régime dépositaire et règles en matière de <i>reporting</i> sur l'évaluation du risque systémique	Réponse à la consultation de place



Pouvoirs publics français			
Initiateurs	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> Ministère de la Cohésion des Territoires Ministère de la Transition écologique et solidaire Ministère de l'Économie et des Finances (Direction du Trésor) 	<ul style="list-style-type: none"> Projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) Rénovation énergétique des bâtiments tertiaires Simplification et désurtransposition des directives européennes prioritairement dans le Code monétaire et financier et les codes assurantiels Transposition de la 4^e Directive lutte anti-blanchiment 	<ul style="list-style-type: none"> Extension de l'objet social des SCPI Réflexions concernant le périmètre de l'audit et l'échantillonnage des sous-jacents à retenir pour les SCPI/OPCI Assouplissement de la réglementation applicable aux SCPI et OPCI afin de leur permettre d'évoluer avec des règles similaires à celles applicables à leurs concurrents européens Interprétation de l'articulation CoMoFi / loi Hoguet concernant la soumission des activités de location à la lutte anti-blanchiment 	<ul style="list-style-type: none"> Participation de l'ASPIM aux discussions de place Participation de l'ASPIM aux discussions de place pour la refonte du décret Réponse à la consultation de place Réponse à la consultation de place Réponse à la consultation de place et demande de position au Trésor sur l'interprétation AFG-ASPIM des nouveaux textes
<ul style="list-style-type: none"> AMF 	<ul style="list-style-type: none"> Modifications de la réglementation AMF dans le cadre du chantier de transposition MIF 2 et du chantier de séparation entreprises d'investissement-sociétés de gestion Renforcement de la protection de l'investisseur face aux nouveaux usages et aux risques induits par la digitalisation des relations entre le commercialisateur et son client 	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'Instruction AMF DOC-2008-03 relative à la procédure d'agrément des sociétés de gestion de portefeuille Mise à jour de la Position-Recommandation complétant la Position 2013-02 sur le recueil des informations relatives à la connaissance du client 	<ul style="list-style-type: none"> Réponse à la consultation de place Réponse à la consultation de place

Acteur du marché			
Initiateur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
Euroclear	Distribution des fonds français à l'international	16 propositions pour améliorer l'attractivité de la place française	Participation de l'ASPIM aux discussions de place

Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

Le 25 mai 2018 est entré en vigueur le règlement européen relatif à la protection des données personnelles des personnes physiques² dit « Règlement Général sur la Protection des Données – RGPD »). Cette nouvelle réglementation vient renforcer les obligations de la loi informatique et libertés de 1978 en adaptant le cadre législatif existant aux nouvelles réalités du numérique afin de renforcer la protection de la vie privée.

Afin d'échanger sur des pratiques de place envisageables en la matière, l'ASPIM et la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) ont constitué un groupe de travail commun qui a pour objectif d'élaborer une position commune quant à la gestion des données personnelles que ce nouveau contexte réglementaire va affecter en ce qui concerne l'activité de gestion immobilière et le suivi des investisseurs. Cette position prendra la forme d'une note de synthèse présentant le partage de responsabilité entre le gestionnaire et l'administrateur de biens en termes de coresponsabilité, ainsi qu'une trame de clause contractuelle relative à la protection des données personnelles.

Représentant d'intérêts

Dans un souci de meilleur encadrement de l'activité des *lobbyistes* et d'un renforcement dans la transparence de leurs actions, la loi dite « Sapin 2 »³ oblige désormais les « représentants d'intérêts » à :

- s'enregistrer auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) ;

- puis à transmettre à la même HATVP un *reporting* annuel relatif à leurs actions de *lobbying* sur l'année civile écoulée.

L'ASPIM, répondant à la définition d'un représentant d'intérêts, s'est enregistrée en tant que tel sur le répertoire de la HATVP le 30 août 2017 et a effectué le 25 avril 2018 un premier *reporting* relatif à ses activités de représentant d'intérêts pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017.

Commission Comptabilité

Au cours des douze derniers mois, la Commission Comptabilité de l'ASPIM a pu étudier les problématiques suivantes :

- poursuite de la revue et mise à jour des fiches du guide d'application des règles comptables et administratives des OPCI (GARCA) ;
- traitement comptable en cas de fusion dans la SPPICAV d'une société détenue ;
- traitement comptable des œuvres d'art.

² Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016

³ Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

3.

Communication



Refonte du site Internet et création d'un extranet collaboratif

L'approfondissement de la communication de l'ASPIM, objectif mis en exergue sur la Feuille de Route du Président de l'ASPIM, se traduit notamment par une refonte du site Internet et la création d'un espace collaboratif (extranet) réservé à ses adhérents.

Plusieurs études ont été réalisées par l'agence web qui accompagne l'ASPIM sur ce projet de grande ampleur, de manière à comprendre les besoins des utilisateurs du site Internet et de l'extranet. Il en ressort que l'objectif du :

- site Internet de l'ASPIM est d'augmenter la notoriété de l'Association et des fonds immobiliers, notamment auprès des pouvoirs publics français et européens, à travers une posture d'acteur vertueux de l'économie, un discours pédagogique et une vision objective.
- site extranet de l'ASPIM est de fournir des services privilégiés à ses adhérents pour en faire l'outil central de collaboration et d'informations entre les professionnels.

On remarque en outre que les utilisateurs sur le site Internet (journalistes, distributeurs, pouvoirs publics...) sont essentiellement à la recherche de données chiffrées à jour, faisant office de référence de place et du marché. Ils souhaitent des « pushes » automatiques sur les actualités, les *newsletters* et les documents mis à jour.

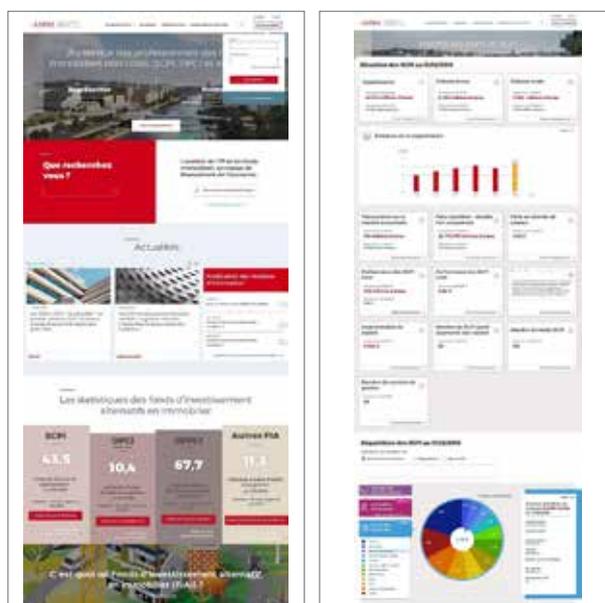
Enfin, les adhérents ont montré un fort intérêt pour bénéficier d'un extranet. Actuellement, ils connaissent des difficultés pour percevoir très complètement la production de l'ASPIM dans toute son ampleur en dépit des e-mails qui sont régulièrement diffusés. De manière générale, ils sont demandeurs d'un accès facilité aux documents de veille réglementaire. Ils regrettent de ne pas bénéficier d'une vision d'ensemble sur les chantiers en cours et souhaitent, de ce fait, bénéficier d'une visibilité accrue sur ces projets. Ils souhaitent bénéficier d'un espace de FAQ collaborative modérée par l'ASPIM.

En prenant en compte l'ensemble de ces attentes, l'agence désignée par l'ASPIM a conçu un site Internet plus attrayant, plus lisible à travers le webdesign et la navigation, plus « responsive design » sur les tablettes et les smartphones, avec de nouveaux contenus et de nouvelles fonctionnalités (comme la rubrique « Aide et FAQ » qui permet aux adhérents de poser des questions ou de trouver des solutions dans la communauté, de consulter l'ensemble de l'agenda de l'Association ou de suivre la veille réglementaire de l'ASPIM).

L'espace extranet est disponible via le site Internet www.aspim.fr sur la homepage dans la rubrique « Espace adhérent », l'ensemble des collaborateurs des adhérents de l'ASPIM peuvent accéder à cet espace collaboratif.

Une *newsletter* hebdomadaire sera envoyée à l'ensemble des adhérents inscrits sur l'extranet.

Homepage et page « Chiffres de marché » du site www.aspim.fr



Présence de l'ASPIM sur les réseaux sociaux

L'amélioration de la communication de l'ASPIM passe également par le renforcement de la présence de l'Association sur les réseaux sociaux en ce qu'ils constituent une opportunité de communiquer efficacement et en temps réel avec nos adhérents, les autorités de place, les parlementaires, les distributeurs, les journalistes et les investisseurs.

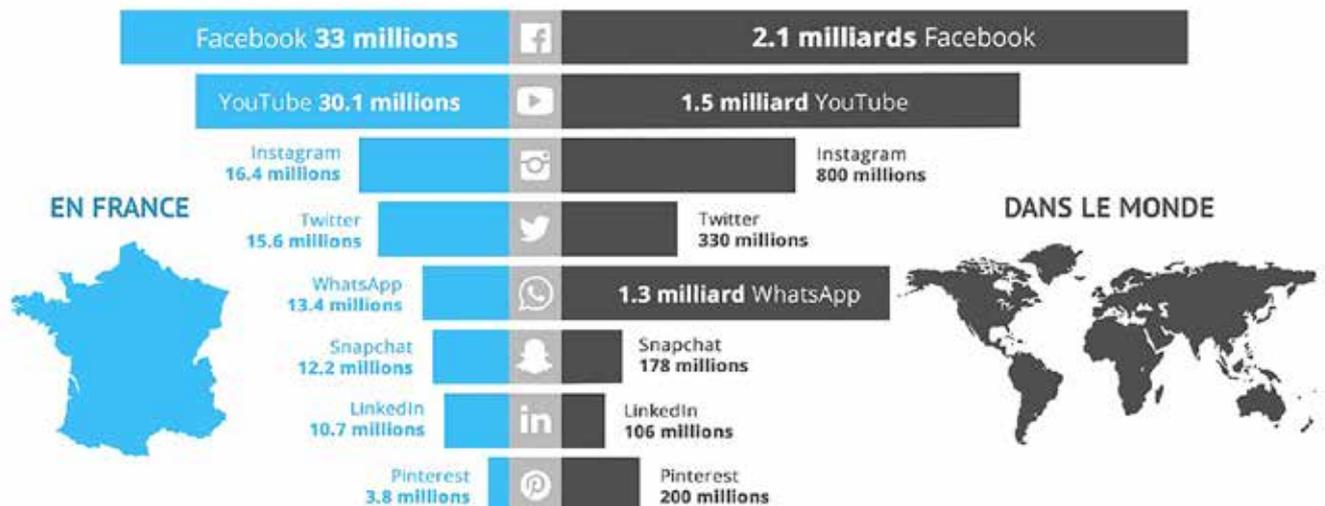
La présence active de l'ASPIM sur les réseaux sociaux est aujourd'hui un vecteur incontournable de sa parfaite reconnaissance en tant qu'un des acteurs essentiels de l'industrie des fonds d'investissement en immobilier.



LES RÉSEAUX SOCIAUX

NOMBRE D'UTILISATEURS ACTIFS

Janvier 2018
Infographie réalisée par AUBOPIETAS



Depuis juillet 2017, l'ASPIM est inscrite sur les réseaux sociaux avec comme objectif :

- développer des communautés en ligne ;
- accroître la visibilité de sa marque ;
- distribuer son contenu et réagir à l'actualité (reprise de nos informations avec des formats très visuels, images ou vidéos) ;
- se faire identifier des parties prenantes et des journalistes (« curation » de l'actualité) ;
- identifier et engager les relais d'opinion (relais des prises de parole et de ses partenaires) ;

- mettre en place une veille au quotidien (reprise des retombées presse).

Il apparaît que Twitter et LinkedIn sont les deux réseaux sociaux pouvant offrir la meilleure opportunité de communication à l'ASPIM :

- **Twitter** reste majoritairement utilisé par des professionnels et offre la possibilité d'établir une campagne « virale » basée sur les « retweets » ;
- **LinkedIn** permet aux utilisateurs d'être mis en relation et de partager du contenu avec d'autres professionnels et d'entretenir un réseau.

Publication de la deuxième édition de l'étude sur les OPCI

L'ASPIM et l'AFG ont publié en 2017 la deuxième édition de l'étude du marché des OPCI, avec la collaboration de l'IEIF. Cette étude propose un panorama très complet au 31 décembre 2016 de ce fonds d'investissement immobilier, aussi bien pour sa partie « grand public » que pour celle destinée aux investisseurs institutionnels.

On remarque principalement :

- *un actif brut en forte évolution*

Au 31 décembre 2016, l'actif brut du marché des OPCI (« grand public » + professionnels) dépassait

78 milliards €, soit une variation de plus de 55 % de l'actif brut enregistré à fin 2013.

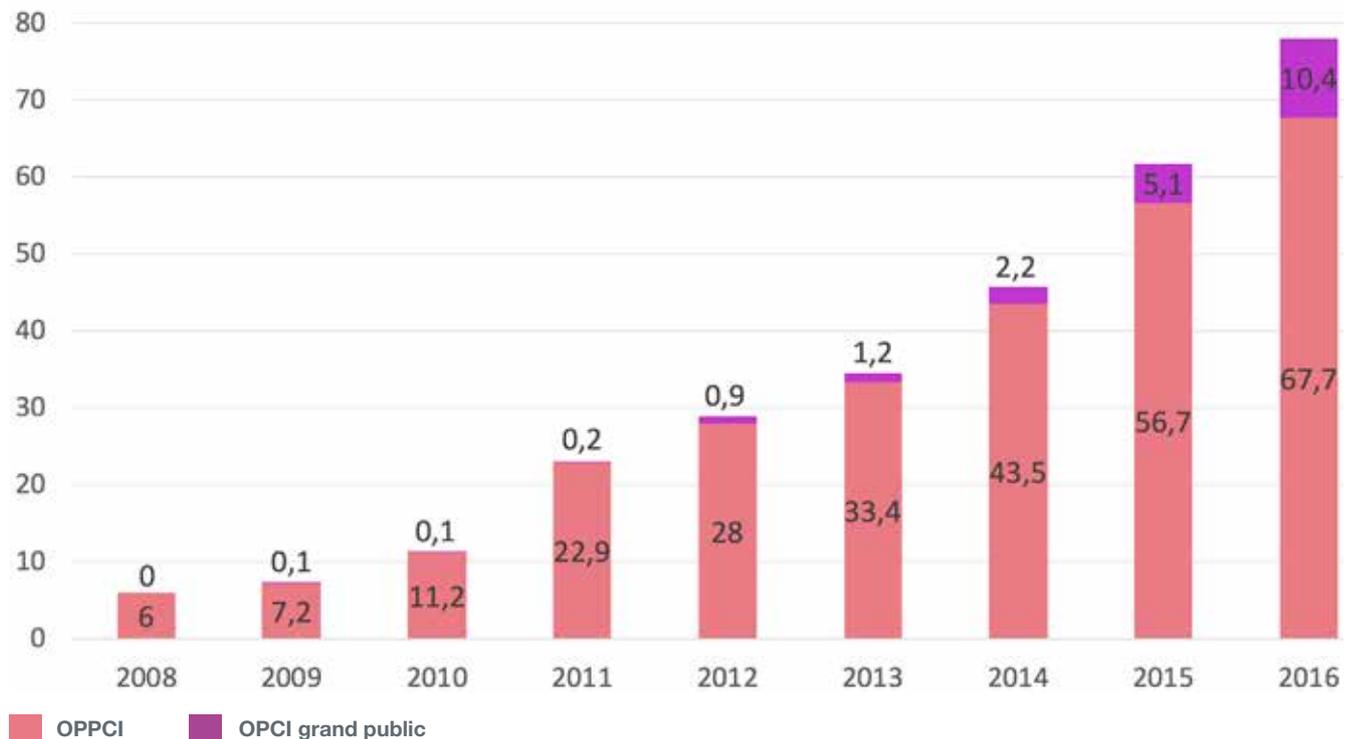
- *des sociétés de gestion plus nombreuses*

Au 31 décembre 2016, le nombre de sociétés de gestion ayant obtenu un agrément par l'AMF pour gérer des actifs immobiliers était de 101 contre 68 en 2013. Parmi ces 101 sociétés de gestion, l'étude recense en 2016 43 sociétés de gestion d'OPCI.

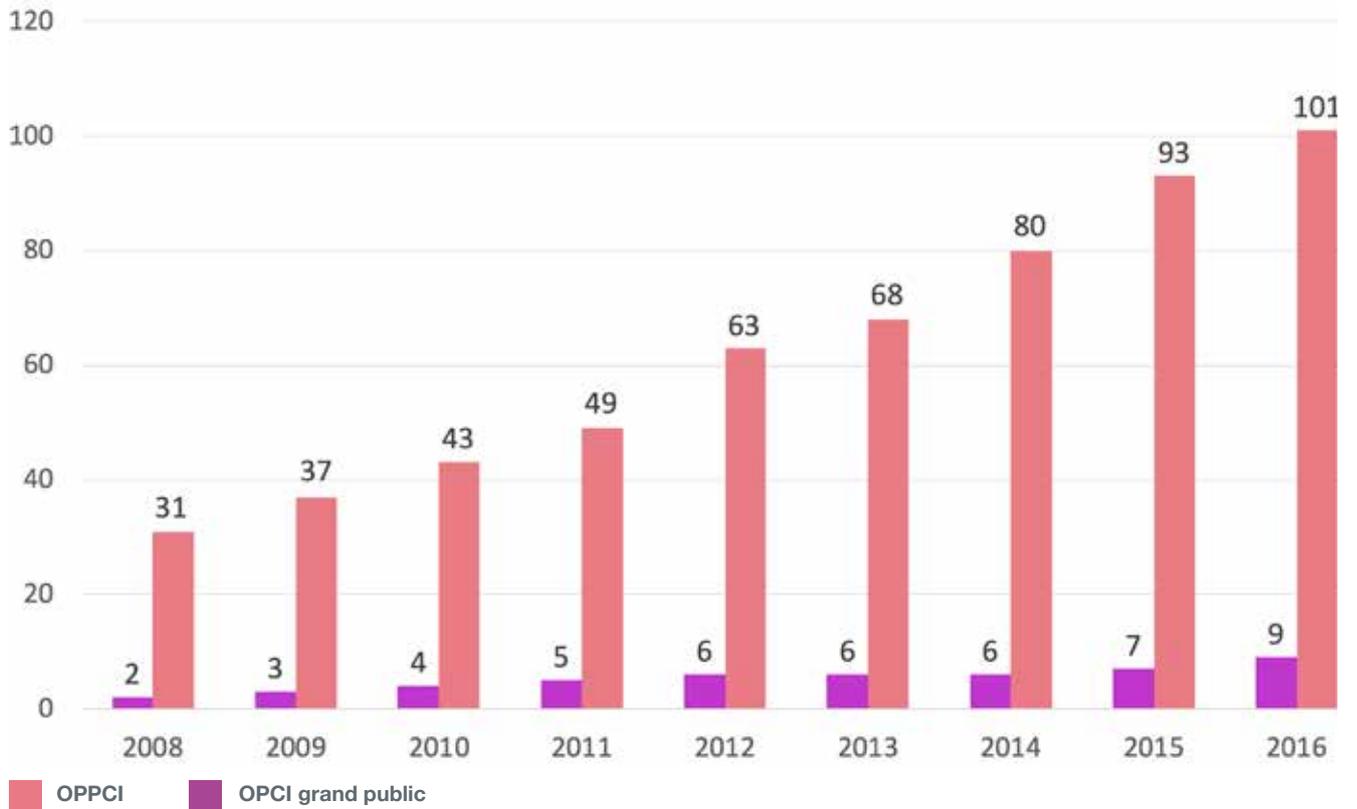
- *la croissance du nombre de véhicules*

Au 31 décembre 2016, les 43 sociétés de gestion agréées par l'AMF gèrent 13 OPCI destinés au « grand public » (contre 9 au 31 décembre 2013) et 279 OPPCI (véhicules destinés aux investisseurs institutionnels) contre 150 au 31 décembre 2013.

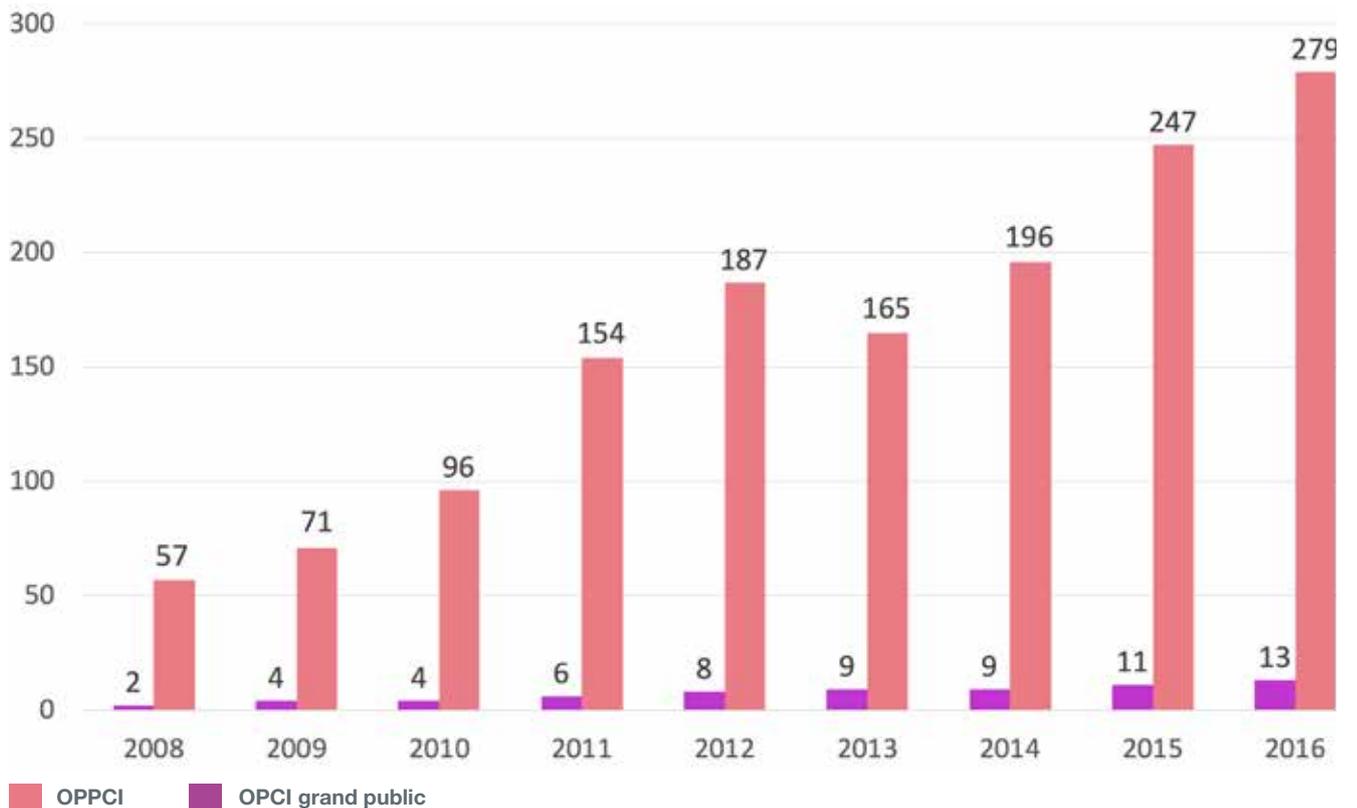
Actif brut en milliards €



Nombre de sociétés de gestion



Nombre de véhicules



4.

Fiscalité



Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, JO du 31 décembre 2017) a instauré à compter du 1^{er} janvier 2018 un nouvel impôt intitulé « Impôt sur la fortune immobilière » (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Les fonds d'investissement en immobilier entrent dans la base imposable de ce nouvel impôt.

En dépit de sa mobilisation énergique destinée à dénoncer le caractère injuste et inopportun de l'intégration des FIA en immobilier dans le champ de l'assiette de l'IFI, l'ASPIM n'a pas été entendue par les pouvoirs publics. Malgré la qualité de son argumentation qui a été positivement perçue aussi bien dans les services gouvernementaux que parlementaires, il doit être rappelé que l'IFI a été institué dans le cadre sensible de la disparition de l'ISF qui autorisait le moins possible d'exceptions au principe décidé par le nouveau président de la République.

L'Association ne manquera aucune occasion de demander que soit revu le champ d'application de l'IFI. Cet objectif sera même l'un des fils rouges de son action au cours du quinquennat actuel.

L'ASPIM a participé au groupe de travail constitué par l'AFG destiné à préciser les obligations déclaratives à la charge des sociétés de gestion. Ce groupe de travail a rédigé une « recommandation », en date du 15 février 2018, relative aux fonds et aux biens immobiliers détenus entrant dans le champ d'application de l'impôt, aux modalités de calcul du ratio immobilier à déclarer en fonction de la typologie de fonds et aux obligations de *reporting* des sociétés de gestion vis-à-vis de leurs investisseurs.

L'AFG et l'ASPIM ont été consultées par le ministère de l'Économie et des Finances début avril 2018 quant au projet de décret relatif aux obligations déclaratives des sociétés de gestion.

Dispositif Pinel

L'article 68 de la loi de finances pour 2018 a instauré un plafonnement des frais et commissions pour les biens immobiliers souhaitant bénéficier du dispositif dit « Pinel » (relevant du X bis de l'article 199 *novovicies* du CGI).

Alors que le texte n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable, la rédaction des textes n'indique pas expressément l'inclusion des SCPI dans le champ d'application de la réforme. Se pose également la question du niveau de plafonnement des frais et commissions (dans leur montant ou bien en ce qui concerne leur déductibilité au titre de l'avantage fiscal).

L'ASPIM et l'ANACOFI immobilier ont rencontré la Direction du Trésor en février 2018 afin de faire part de leur position sur le sujet et d'être consultées lors des travaux de rédaction du décret d'application. En outre, une étude (notamment financée par l'ASPIM) a été commanditée auprès d'un économiste afin de démontrer l'inanité de ce type de mesure législative.

Convention fiscale France-Luxembourg

Très attendue par les acteurs de l'immobilier, la nouvelle convention fiscale entre la France et le Luxembourg a été signée le 20 mars 2018 lors de la visite d'État du Grand-Duc à Paris.

De nouvelles dispositions conventionnelles impactent fortement les structurations actuelles et futures de SPPICAV professionnelles au travers d'une redéfinition de la résidence fiscale (introduction d'une clause type OCDE), de l'introduction de clauses anti-abus et de modification des clauses relatives aux dividendes et plus-values immobilières.

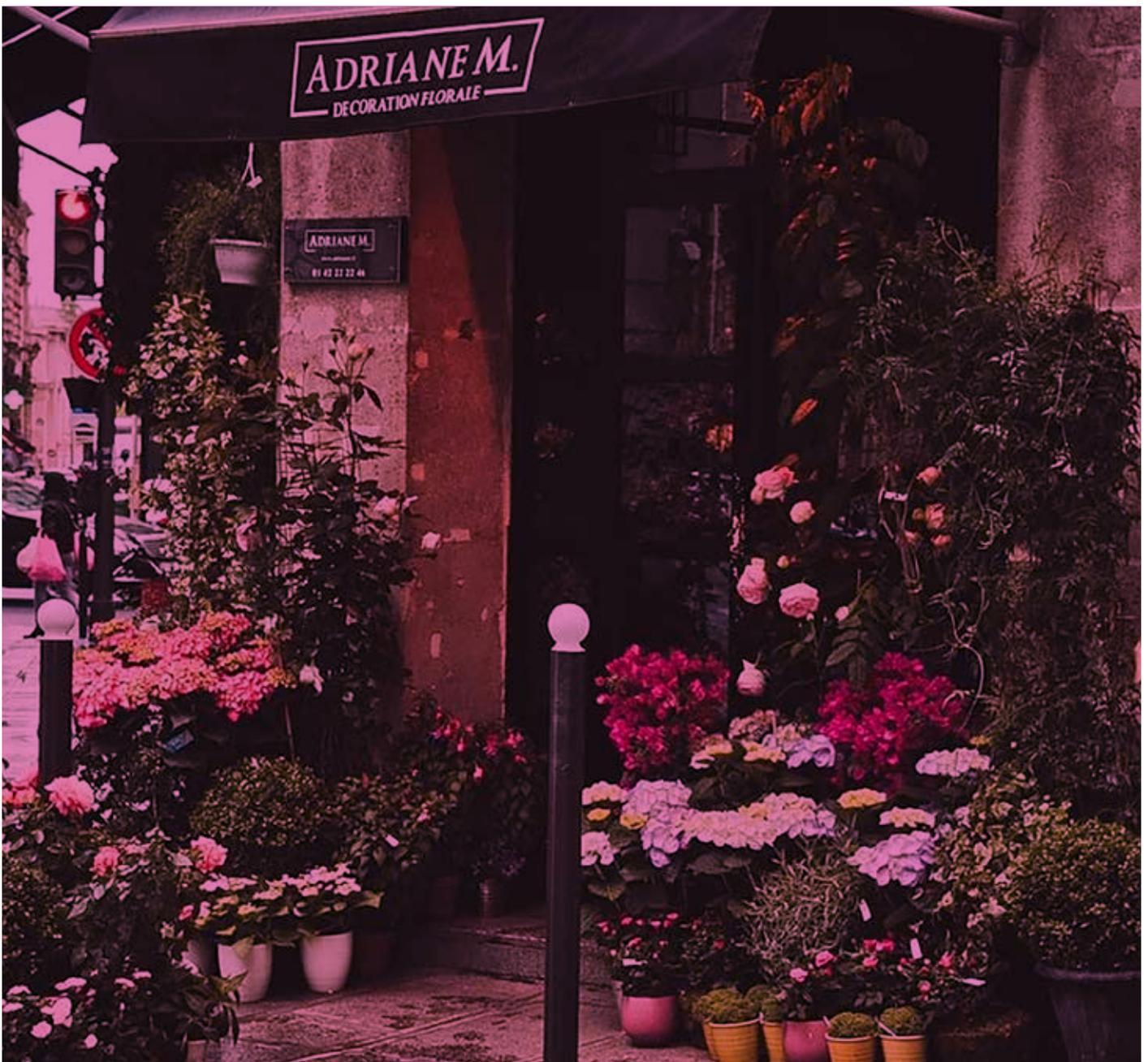
Les nouvelles mesures annoncées auront un impact significatif quant aux opérations immobilières envisagées à compter de leur entrée en vigueur prévue

pour le 1^{er} janvier 2019 (sous réserve de sa ratification par les Parlements des deux États avant la fin de l'année 2018).

Commission Fiscalité

La Commission Fiscalité de l'ASPIM a eu l'occasion de traiter de nombreux sujets, dont certains ont donné lieu à des consultations sollicitées auprès de cabinets d'avocats spécialisés :

- point sur la loi de finances pour 2018 ;
- impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ;
- traitement fiscal des loyers variables perçus par une SCPI ;
- déductibilité des intérêts d'emprunt exposés pour la souscription de parts de FILM ;
- assujettissement des OPCI à la CVAE ;
- traitement fiscal des jetons de présence versés par une SCPI aux membres de son Conseil de surveillance ;
- paiement de l'exit tax dans le cas de la transformation d'une holding soumise à l'IS en OPCI.



5.

Projets de résolutions



Synthèse des projets de résolutions

1^{re}

Approbation du rapport du Conseil d'administration, du Trésorier et des comptes annuels, quitus.

2^e

Modalités de calcul du montant des cotisations appelées auprès des sociétés de gestion pour leur adhésion annuelle à l'ASPIM.

3^e

Modalités de calcul du montant des cotisations appelées auprès des adhérents « experts correspondants » pour leur adhésion annuelle à l'ASPIM.

4^e

Renouvellement du mandat de membres du Conseil d'administration

5^e

Pouvoirs

Première résolution

Approbation du rapport du Conseil d'administration, du Trésorier et des comptes annuels, quitus

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et de celui du Trésorier, approuve ces rapports et les comptes de l'exercice 2017 qui lui sont présentés ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Elle décide d'affecter le résultat de l'exercice au poste « Provisions pour éventualités diverses ».

L'Assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve aux administrateurs pour leur gestion.

Elle donne également quitus et décharge au Trésorier pour sa mission au cours de l'exercice 2017.

Deuxième résolution

Modalités de calcul du montant des cotisations appelées auprès de chaque société de gestion pour son adhésion annuelle à l'ASPIM

L'Assemblée générale ordinaire autorise le Conseil d'administration à appeler auprès de chaque société de gestion, adhérent ordinaire, ci-après la « SGP », les cotisations dans la limite des montants forfaitaires par seuil définis ci-après :

- chaque SGP s'acquitte d'une cotisation forfaitaire d'un montant de 5 000 (cinq mille) euros pour toute première adhésion intervenue au cours de l'exercice, et sans application d'un *prorata temporis*;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 7 000 (sept mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2017, un encours global sous gestion strictement inférieur à 250 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 12 500 (douze mille cinq cents) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2017, un encours global sous gestion strictement supérieur à 250 millions € et inférieur ou égal à 500 millions €;

- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 25000 (vingt-cinq mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2017, un encours global sous gestion strictement supérieur à 500 millions € et inférieur ou égal à 1 500 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 52500 (cinquante-deux mille cinq cents) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2017, un encours global sous gestion strictement supérieur à 1 500 millions € et inférieur ou égal à 3000 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 70000 (soixante-dix mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2017, un encours global sous gestion strictement supérieur à 3000 millions € et inférieur ou égal à 6000 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 90000 (quatre-vingt-dix mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2017, un encours global sous gestion strictement supérieur à 6000 millions €.

Troisième résolution

Définition du montant des cotisations appelées auprès des adhérents « experts correspondants »

L'Assemblée générale ordinaire autorise le Conseil d'administration à appeler auprès de chaque société ayant rejoint l'Association en qualité d'« expert correspondant », une cotisation annuelle d'un montant forfaitaire de :

- 10000 euros pour les sociétés dites pluridisciplinaires, c'est-à-dire en mesure de dispenser des prestations dans divers domaines d'activité intéressant la profession;
- 5000 euros pour les autres entités comptant un nombre de collaborateurs supérieur ou égal à 20;
- 2500 euros pour les autres entités comptant un nombre de collaborateurs strictement inférieur à 20.

Au titre du seul premier exercice d'adhésion à l'Association, le montant forfaitaire de cotisation appelé auprès des experts correspondants peut être réduit à :

- 3750 euros par entité comptant strictement plus de 20 collaborateurs ou 7500 euros pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhé-

sion sollicitée entre le 1^{er} avril et le 30 juin de l'exercice;

- 2500 euros par entité comptant strictement plus de 20 collaborateurs ou 5000 euros pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre de l'exercice;
- 1250 euros par entité comptant strictement plus de 20 collaborateurs ou 2500 euros pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée après le 1^{er} octobre de l'exercice.

Ces mesures ne bénéficient pas aux entités comptant un nombre de collaborateurs strictement inférieur à 20.

Quatrième résolution

Élection de membres du Conseil d'administration

L'Assemblée générale ordinaire désigne, en tant que membres du Conseil d'administration, les sociétés suivantes, de manière à renouveler les postes d'administrateur de l'Association parvenus à échéance :

- AEW CILOGER
- BNP PARIBAS REIM
- FONCIA PIERRE GESTION
- LA FRANCAISE REM
- PERIAL ASSET MANAGEMENT
- PRIMONIAL REIM
- SWISS LIFE REIM

La durée du mandat des candidats élus est de deux ans. Il prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2019.

Cinquième résolution

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement des formalités légales de dépôt et de publicité.

