

Juillet 2021

# **Classification économique des SCPI et OPCI grand public**

## Avant-propos

Afin de mieux rendre compte de l'émergence de nouvelles classes d'actifs dans les stratégies d'investissement des fonds non cotés, les sociétés de gestion, réunies au sein de l'ASPIM, ont souhaité définir une segmentation économique des SCPI et OPCI grand public plus explicite et permettant une meilleure comparabilité entre les véhicules.

La présente note expose les principes d'une segmentation selon la **stratégie immobilière prépondérante** du fonds. Ces principes sont applicables aussi bien aux SCPI qu'aux poches d'allocation immobilière des OPCI grand public.

Les règles décrites dans la présente note seront dorénavant utilisées lors de la publication des chiffres du marché des SCPI.

## 1) Segmentation selon les stratégies immobilières

La classification économique des SCPI et OPCI grand public se base sur l'existence ou non d'une typologie d'actifs immobiliers prépondérante dans la politique d'investissement du fonds.

### 1.1. Les stratégies immobilières à prépondérance

Les fonds sont classifiés en fonction de la typologie prépondérante dans la stratégie immobilière du fonds.

Les typologies retenues pour segmenter le marché sont les suivantes :

<i>Stratégie immobilière à prépondérance :</i>
<b>Bureaux</b>
<b>Commerces</b>
<b>Résidentiel</b>
<b>Logistique et locaux d'activités</b>
<b>Hôtels, tourisme, loisirs</b>
<b>Santé et éducation</b>
<b>Alternatifs</b>
<i>Pour toute autre typologie n'entrant dans aucune des propositions précédentes (exemple : infrastructure)</i>

## 1.2. Les stratégies immobilières diversifiées

Pour être qualifiée de « diversifiée » la stratégie immobilière du fonds devra respecter cumulativement les deux conditions suivantes :

- Stratégie immobilière visant à investir sur **au moins 3 classes d'actifs** (voir 1.1)
- Aucune classe d'actifs ne devant dépasser **50% de la valeur totale du patrimoine immobilier**.

## 3) Modalité de déclaration de la stratégie immobilière

### 3.1. Déclaration par de la société de gestion

La stratégie immobilière d'un fonds est déclarée par le gestionnaire.

Son actualisation sera réalisée chaque année selon une grille déclarative transmise par l'ASPIM. Par l'intermédiaire de cette grille, le gestionnaire déclare si le fonds poursuit une stratégie d'investissement diversifiée ou s'il cible une typologie d'actifs prépondérante.

**Le choix de stratégie prépondérante reste de la responsabilité de la société de gestion.** L'ASPIM veillera au respect par le gestionnaire d'une cohérence entre la stratégie déclarée et la composition effective du patrimoine immobilier.

### 3.2. Cas des fonds ayant plus de 3 ans d'ancienneté

Pour les fonds de plus de 3 ans d'ancienneté, la stratégie immobilière devra correspondre à la **composition effective du patrimoine immobilier en valeur vénale**, qu'il soit détenu directement ou indirectement, c'est-à-dire par le biais :

- d'immeubles détenus directement, tels que visés aux articles L. 214-115 I. 1° du Code monétaire et financier (CMF) ;
- de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du Code monétaire et financier (CMF).

### 3.3. Cas des fonds ayant moins de 3 ans d'ancienneté

Pour les fonds de moins de 3 ans, la qualification de la stratégie immobilière devra correspondre aux objectifs investissement décrits dans la documentation commerciale (DIC PRIIPs/DICI OPCVM, note d'information, prospectus).

\*\*