



**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

# **ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**

# **13 JUIN 2017**

**—ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

**LES FONDS  
D'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DE  
DROIT FRANÇAIS**

---

**ACTIONS ENGAGEES  
PAR L'ASPIM**

---

**LES COMPTES DE  
L'ASSOCIATION**

---

**PROJETS DE  
RESOLUTIONS**

---

**ANNEXES**

**ASPIM**

10 rue La Boétie  
75008 Paris

Tél. 01 44 90 60 00

Fax 01 44 90 60 05

@ [contact@aspim.fr](mailto:contact@aspim.fr)

[www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)



# **Première partie**

## **Assemblée générale ordinaire**

# **2017**

# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts de votre Association, nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire afin de vous rendre compte de son activité depuis le 31 mai 2016, date de la précédente assemblée, ainsi que pour présenter à votre approbation les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi qu'une série de résolutions.

Le présent rapport se compose de la manière suivante :

- ⇒ la situation des fonds d'investissement immobilier (SCPI et OPCI) à la fin 2016 ;
- ⇒ l'activité de l'Association pour l'exercice 2016 et le premier semestre 2017 ;
- ⇒ les actions engagées par cette dernière au bénéfice des FIA en immobilier en général et des SCPI et OPCI en particulier ;
- ⇒ les comptes de l'Association ;
- ⇒ les résolutions soumises à l'approbation des adhérents réunis en Assemblée générale :
  - comptes annuels ;
  - modalités de cotisations pour l'exercice 2017 ;
  - renouvellement du mandat parvenu à échéance de plusieurs administrateurs.



# **ACTUALITE DES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE DROIT FRANCAIS**

# LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER

## (SCPI)

### De nouvelles créations de sociétés

**Douze nouvelles SCPI ont été agréées par l'AMF en 2016**, dont huit dans le cadre de dispositifs liés à la promotion du secteur résidentiel (Pinel, Déficit foncier, Malraux et Monuments historiques). Deux sociétés de gestion récemment adhérentes de l'Association ont lancé des SCPI courant 2016, ce qui a pour effet de maintenir le nombre de gestionnaires actifs en SCPI à 28 à fin 2016 (pour 178 véhicules gérés) une fois pris en compte le rapprochement opéré par les sociétés AEW Europe, NAMI-AEW Europe et CILOGER.

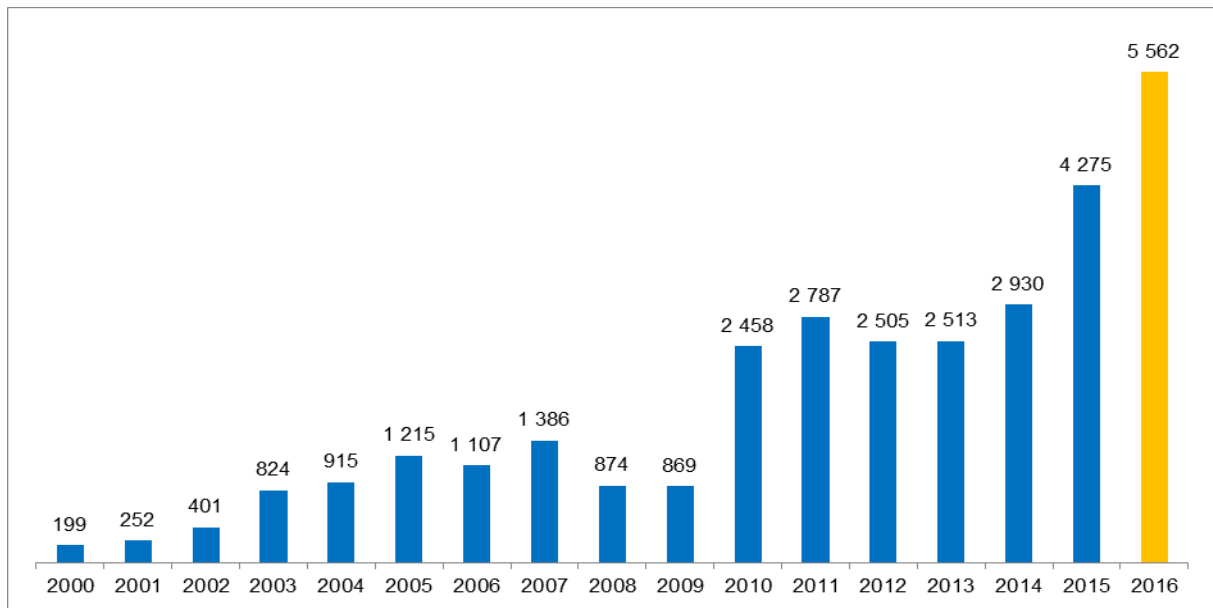
### Une performance durable

**Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) a atteint 4,63% sur l'année 2016.** Ce « rendement » des SCPI s'étend, suivant les catégories de sociétés, de 4,56 % (SCPI « Bureaux ») à 5,07 % (SCPI « spécialisées »). La diminution de la performance mesurée par rapport à l'exercice 2015 s'explique par le retrait des revenus distribués (- 2,63% par rapport à l'exercice précédent) concomitant à la hausse de la moyenne pondérée des prix de parts (+ 2,34%).

### Un niveau de la collecte nette élevé

**L'exercice 2016 a été caractérisé par un nouveau record de la collecte nette**, avec un total de 5,56 milliards € (soit une hausse de 30,0% par rapport à l'exercice 2015). Cette dynamique sans précédent dans l'historique de ce fonds d'épargne immobilière est avant tout due aux SCPI « Bureaux » dont la collecte a atteint 3,13 milliards €. Pour leur part, les SCPI « spécialisées » (plus de 70% de leur patrimoine affectés à un seul et même type d'actifs immobiliers) ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions €. A noter que les SCPI « Immobilier d'entreprise » représentent une part très prépondérante dans cette collecte globale (95,5% du total).

### Collecte nette des SCPI (2000-2016) en millions €



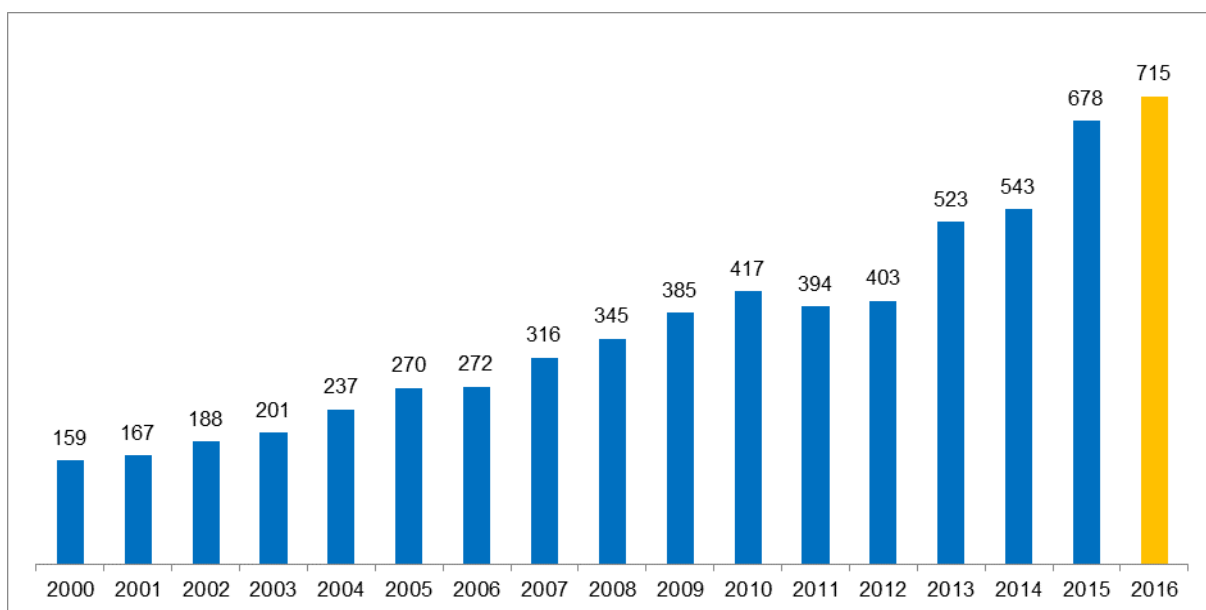
Source : ASPIM-IEIF

## Un marché secondaire équilibré

Le marché secondaire des SCPI a connu une activité en légère progression par rapport à celle de l'exercice précédent (715,3 millions € de parts échangées, soit une hausse de 5,6%).

Ce marché reste comme d'ordinaire peu profond. Le taux annuel de rotation des parts de SCPI s'est limité à 1,76% de la capitalisation à fin 2016. Il ne présente toutefois pas de signe préoccupant sur l'état 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 0,19% de la capitalisation globale.

### Transactions sur le marché des parts de SCPI (2000-2016) en millions €

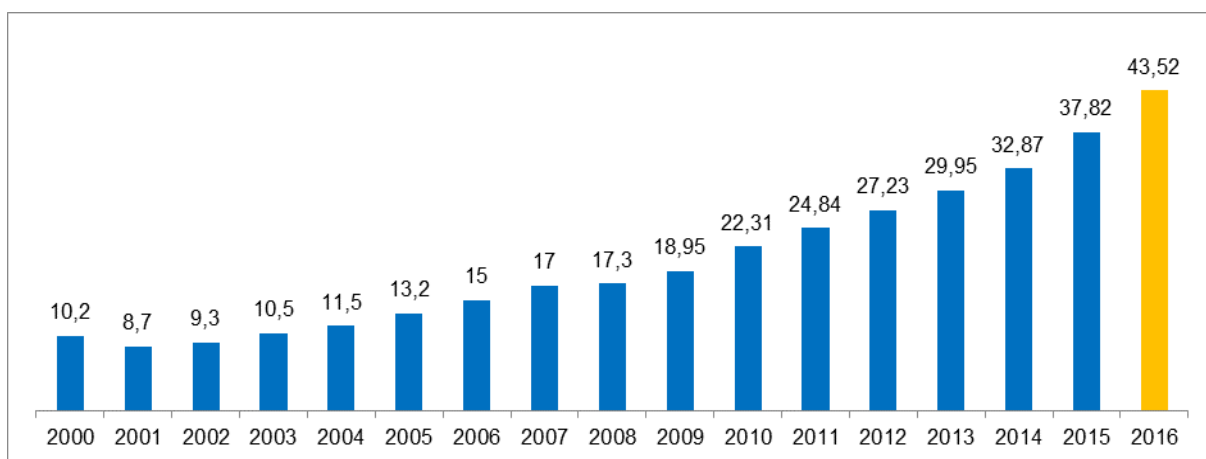


Source : ASPIM-IEIF

### Une capitalisation historique

Au 31 décembre 2016, la capitalisation des SCPI atteignait le total sans précédent de 43,52 milliards €, en progression de 15,1% par rapport au 31 décembre 2015.

### Capitalisation des SCPI (2000-2016) en milliards €



Source : ASPIM-IEIF

## Événements intervenus en 2016

### ➤ Douze créations de SCPI dont :

#### 2 SCPI « Diversifiées »

<b>Carac Perspective Immo</b>	Atream
<b>Ouest Cap Atlantique</b>	Foncières & Territoires

#### 1 SCPI « Bureaux »

<b>Affinités Pierre</b>	Groupama Gan Reim
-------------------------	-------------------

#### 1 SCPI « Spécialisée »

<b>Atream Hôtels</b>	Atream
----------------------	--------

#### 3 SCPI « Pinel »

<b>Allianz Domicurable 4</b>	Immovalor Gestion
<b>Amundi Sélection Logement</b>	Amundi Immobilier
<b>Multihabitation 10</b>	La Française REM

#### 2 SCPI « Déficit foncier »

<b>Renoyalys 6</b>	Advenis IM
<b>Amundi Defi Foncier 2</b>	Amundi Immobilier

#### 1 SCPI « Malraux »

<b>Urban Prestigimmo 3</b>	Urban Premium
----------------------------	---------------

#### 1 SCPI « Monuments historiques »

<b>Renoyalys Patrimoine</b>	Advenis IM
-----------------------------	------------

#### 1 SCPI « Autre SCPI »

<b>Sofiprime</b>	Sofidy
------------------	--------



➤ **Trois fusions-absorptions de SCPI**

<i>Société absorbante</i>	<i>Sociétés absorbées</i>	<i>Société de gestion</i>
Crédit Mutuel Pierre 1	Multimmobilier 1	La Française REM
Multimmobilier 2	Immofonds 4	La Française REM
Sélectipierre 2	Croissance Immo et Sélectipierre	Fiducial Gérance

➤ **Trois dissolutions de SCPI**

<i>Nom de la SCPI</i>	<i>Catégorie</i>	<i>Société de gestion</i>
AV Habitat	SCPI Robien	BNP Paribas Reim
Lion SCPI Avantage	SCPI Robien	Amundi Immobilier
Opéra Rendement	SCPI Bureaux	BNP Paribas Reim

➤ **Sept changements de nom de SCPI**

<i>Ancien nom</i>	<i>Nouveau Nom</i>	<i>Société de gestion</i>
Corum Convictions	Corum	Corum AM
Fructirégions	Fructirégions Europe	Nami-AEW Europe
LFP Europimmo	LF Europimmo	La Française REM
LFP Opportunité Immo	LF Opportunité Immo	La Française REM
LFP Pierre	La Française Pierre	La Française REM
SCPI Grand-Est	Nord Est Europe puis Nord Est Horizon	Foncières & Territoires
SCPI Rhône-Alpes	Rhône Alpes Méditerranée	Foncières & Territoires

➤ **Un changement de société de gestion**

<i>Société de gestion</i>	<i>Ancienne Société de Gestion</i>	<i>Nouvelle Société de Gestion</i>
Atlantique Pierre 1	Fiducial Gérance	Paref Gestion

➤ **Deux changements de statut capitalistique**

<i>SCPI</i>	<i>Ancienne catégorie</i>	<i>Nouvelle catégorie</i>
Buroboutic	Capital fixe	Capital variable
Laffitte Pierre	Capital fixe	Capital variable

➤ **Un rapprochement en cours de sociétés de gestion**

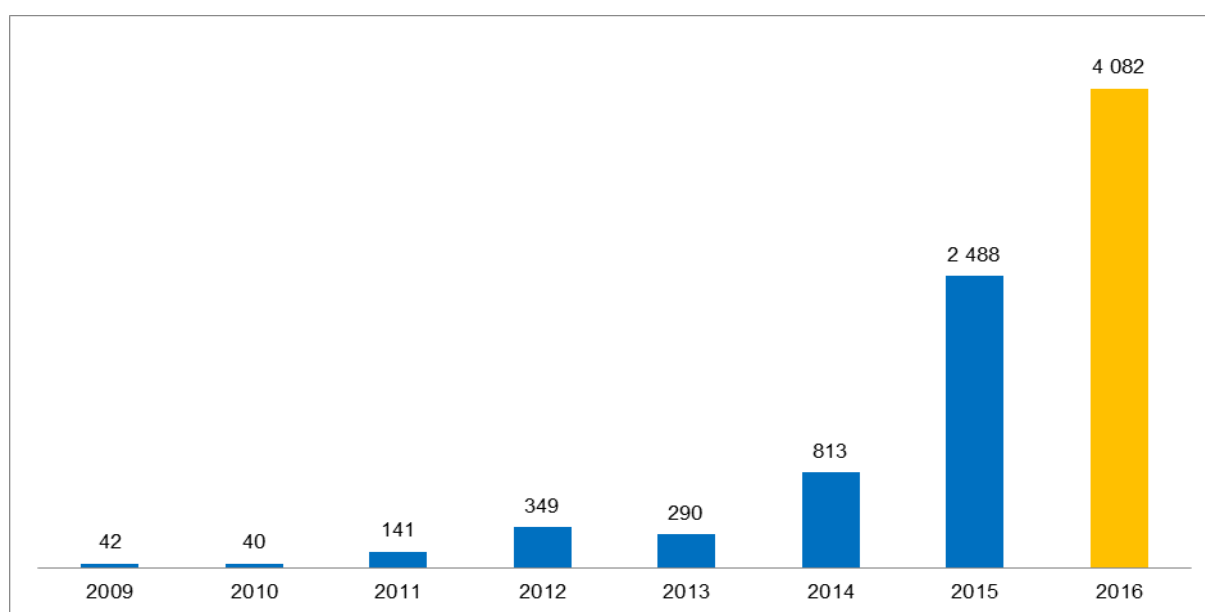
<i>Société de gestion</i>	<i>Nouveau nom</i>
AEW Europe SGP, Nami-AEW Europe et Ciloger	AEW Ciloger

# LES ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

## OPCI « grand public »

En 2016, les OPCI destinés au « grand public » ont collecté un total de 4,08 milliards €, ce qui représente une hausse très sensible par rapport à 2015 (+ 66,44%). Si le marché a été dominé, depuis le lancement de la version destinée au « grand public » de ce fonds d'épargne, par deux réseaux de commercialisation qui ont encore concentré à eux seuls plus des deux tiers de cette collecte en 2016, on note l'évidente montée en régime d'autres réseaux, sans compter l'annonce récente de deux nouveaux projets.

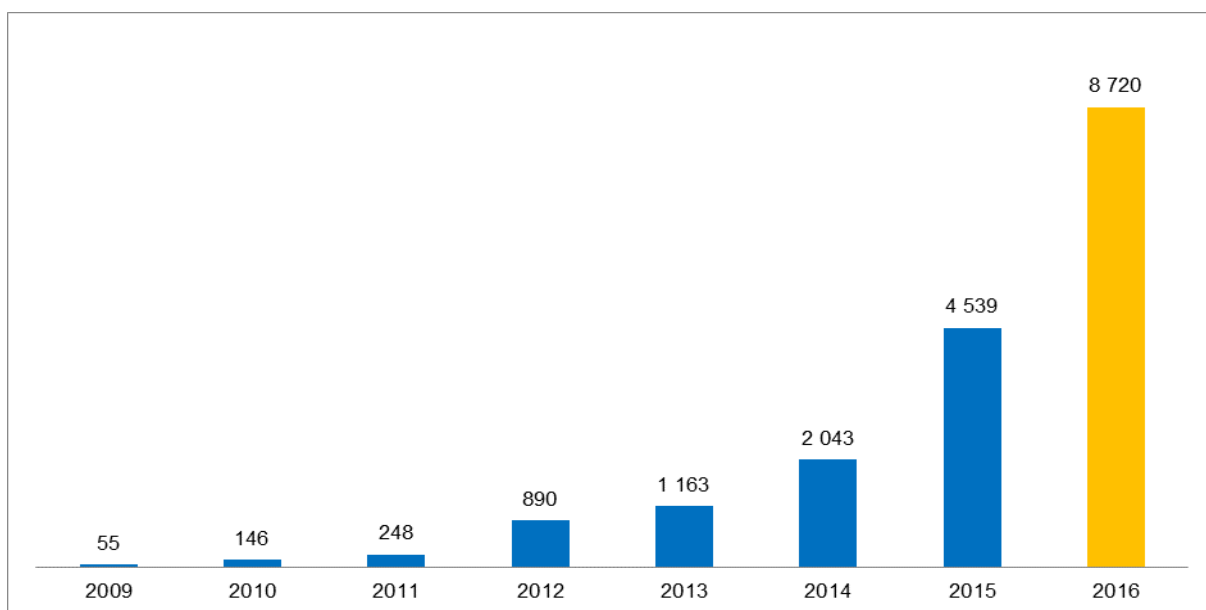
Collecte nette des OPCI « grand public » (2009-2016) en millions €



Source : ASPIM-IEIF

La capitalisation des OPCI « grand public » enregistre logiquement une progression spectaculaire sur l'année 2016 passant à 8,72 milliards € (+ 92,10% par rapport à la fin 2015).

### Capitalisation des OPCI « grand public » (2009-2016) en millions €

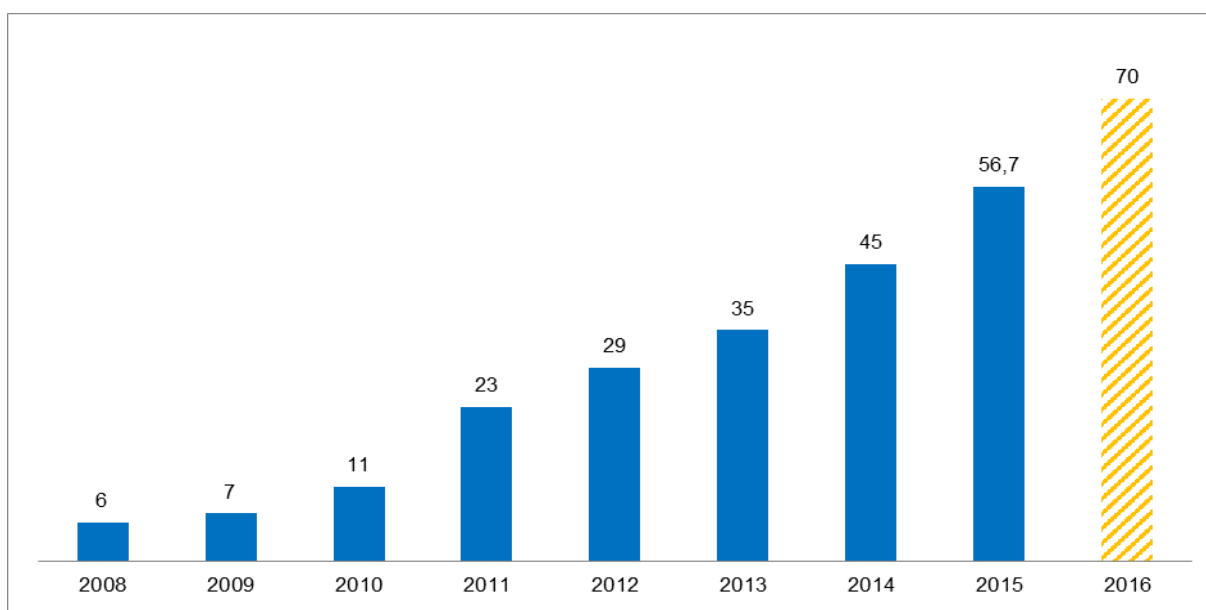


Source : ASPIM-IEIF

### OPCI professionnels (OPPCI)

L'actif brut cumulé des OPCI destinés aux investisseurs institutionnels était estimé à 56,7 milliards € environ à la fin 2015. Le recensement à fin 2016 est en cours et les premières estimations devraient aboutir à un total d'environ 70 milliards €.

### Actif brut des OPCI professionnels (2008-2016) en milliards €



Source : ASPIM-IEIF

# ACTUALITE DE L'ASPIM

## Réflexion stratégique sur le développement de l'Association

Le secteur professionnel que l'ASPIM représente est frappé par un certain nombre de faits structurants qui conduisent à une nécessaire réflexion sur son développement à moyen terme et les choix stratégiques qui devront en être la traduction. L'application continue de normes de régulation conçues pour la gestion d'actifs, essentiellement au sein des instances de l'Union européenne, la spécificité du sous-jacent immobilier, l'appétit durable des investisseurs, particuliers et professionnels, pour cette classe d'actifs, la nécessité d'assurer des financements longs sur la base d'actifs tangibles dans le cadre du vieillissement démographique, la méconnaissance voire la défiance des pouvoirs publics pour ce secteur de l'investissement immobilier, la révolution numérique, l'élargissement international (en commençant par l'Europe) du terrain de jeu des gestionnaires de FIA en immobilier : tels sont les principaux enjeux et opportunités que connaît actuellement la profession des gestionnaires de fonds immobiliers.

Dans ce contexte, l'ASPIM, association quadragénaire qui est l'émanation de ses adhérents, doit engager une réflexion stratégique approfondie sur son évolution à cinq ans. Les différentes options devront être étudiées, à commencer par une éventuelle recomposition des instances de représentation de la profession. Il s'agira d'étudier l'opportunité et les modalités d'un rapprochement avec d'autres entités, en France ou dans l'Union européenne, suivant des modalités juridiques plus ou moins engageantes (création d'un groupement, d'une union ou d'une fédération, fusion au sein d'une entité tierce).

Bien entendu, un projet de cette nature nécessite une réflexion poussée qui nécessitera de longs travaux. Il devra avant toute chose préserver les intérêts essentiels des adhérents actuels de l'ASPIM. Et les orientations qui en sortiront seront nécessairement soumises à l'approbation des adhérents au terme d'une Assemblée générale extraordinaire.

La cinquième résolution présentée aux adhérents de l'ASPIM a pour objet de permettre le lancement de cette réflexion.

## Feuille de route du Président de l'ASPIM

Au terme d'un séminaire stratégique organisé à la rentrée 2016, le Bureau de l'ASPIM a élaboré la feuille de route du Président de l'ASPIM élu quelques mois auparavant. Il en ressort principalement les points suivants :

- le développement de la communication de l'Association en prenant pleinement appui sur les outils numériques (refonte du site Internet, utilisation des réseaux sociaux, lien direct avec les adhérents...)
- l'internalisation de la fonction de collecte et traitement des données relatives aux fonds gérés par les adhérents de l'Association, par le biais d'un recrutement dédié et en relation étroite avec l'IEIF (voir *infra*) ;
- la création d'un lobbying européen des fonds d'investissement immobilier suivant des moyens et des modalités qui restent à préciser ;
- le développement d'une prestation de formation adaptée aux besoins des adhérents (voir *infra*) ;
- l'intégration de membres associés, experts actifs au sein de l'écosystème des adhérents, qui n'auraient cependant pas d'accès à la gouvernance (voir *infra*) ;
- la promotion du financement des actifs sociétaux en tant qu'illustration des vertus socio-économiques des fonds représentés par l'ASPIM (voir *infra*).

## Visite des adhérents

A la demande de son Président, une délégation de l'ASPIM s'est rendue à la rencontre de chacun des adhérents de l'Association qui ne sont pas membres du Conseil d'administration et ont été admis avant 2017. L'objectif recherché de cette campagne de visites est d'exposer plus en détails la feuille de route du Président de l'ASPIM et de recueillir les observations et souhaits des SGP quant au fonctionnement et au développement de l'Association.

Il ressort de ces rencontres bilatérales, menées pour la plupart au cours du premier semestre, des considérations très positives sur le travail mené par le Conseil d'administration et les permanents ainsi que sur l'orientation prise par l'Association au cours des dernières années.

Plusieurs points d'accord consensuel ressortent également :

- l'intérêt pour les liens professionnels (*networking*) permis dans le cadre de l'ASPIM ;
- la nécessité d'une restructuration du site Internet et d'une prestation de service numérique réservée aux adhérents (extranet) ;
- l'importance du maintien d'un niveau élevé d'informations techniques délivrées aux adhérents ;
- l'intérêt de bénéficier d'un accès facilité à un catalogue de formations précisément adaptées aux métiers exercés au sein des SGP ;

- le suivi de la revue de presse hebdomadaire.

## Nouvelles adhésions de SGP

Depuis la dernière Assemblée générale de l'Association, l'ASPIM a enregistré l'adhésion de 9 nouvelles sociétés de gestion agréées par l'AMF pour la gestion d'actifs immobiliers. La liste de ces nouveaux membres se compose comme suit :

Appart Invest Gestion	DTZ Investors Reim	Emerige Capital
Fiminco Reim	Keys Reim	Mata Capital
OFI Pierre	Roche Dubar & Associés	V Patrimoine

Le nombre total d'adhérents de l'ASPIM à la date du 13 juin 2017 est de 74.

## Elargissement du cercle des adhérents de l'ASPIM

De manière à assurer la parfaite représentativité de l'ASPIM dans un secteur marqué par une forte dynamique professionnelle et commerciale, le Conseil d'administration de l'Association a accepté le principe d'un élargissement du périmètre d'adhésion des adhérents aussi bien pour :

i) les SGP, membres ordinaires : le Conseil d'administration de l'ASPIM a accepté la proposition qui lui était faite, en conformité avec les statuts, d'admettre formellement l'adhésion de sociétés de gestion de véhicules en immobilier qui ne soient ni des SCPI ni des OPCl mais des « FIA par objet », notamment dans le cadre d'opération de promotion immobilière. Il a été notamment convenu que, indépendamment du fait que le type de véhicules utilisés se retrouvaient jusqu'à présent davantage dans le secteur du capital-risque, il n'en reste pas moins qu'ils ont pour objet principal l'investissement dans le secteur immobilier régulé et ont, à ce titre, vocation à rejoindre l'ASPIM.

ii) les experts correspondants, qui sont des prestataires intervenant à titres divers dans la gestion des véhicules immobiliers, seraient autorisés à rejoindre l'ASPIM de manière à participer à ses travaux sans toutefois pouvoir prendre part à la gouvernance de l'Association. Ce type d'adhésion se retrouve dans d'autres associations représentatives de la gestion d'actifs et permet à chacun d'y trouver avantage : les adhérents, qui bénéficient d'une source de compétences et d'une expertise complémentaires, et les prestataires concernés d'une voie de reconnaissance supplémentaire auprès des professionnels de la gestion. L'élargissement aux « experts correspondants » de l'adhésion à l'ASPIM nécessite une modification des statuts soumise à l'approbation des adhérents de l'Association réunis en Assemblée générale extraordinaire.



# **ACTIONS ENGAGEES PAR L'ASSOCIATION**

# DOSSIERS SUIVIS ET ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## 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. A cette fin, l'ASPIM a dans certains cas mandaté une étude auprès d'un cabinet spécialisé 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 :

- précisions rédactionnelles de la note de méthodologie de l'expression des performances des SCPI ;
- diligences à mettre en œuvre concernant le traitement des parts de SCPI en déshérence dans le cadre de la loi Eckert ;
- dématérialisation (« zéro papier ») pour la souscription en ligne ainsi que la gestion de la vie sociale et du *reporting* des SCPI et des OPCI, de manière à maximiser la transmission par voie électronique de la documentation prévue par la réglementation ;
- don manuel de parts de SCPI ;
- restrictions à la communication des coordonnées des associés au conseil de surveillance des SCPI ;
- renouvellement des membres du conseil de surveillance d'une SCPI ;
- modalités de calcul de la valeur de reconstitution d'une SCPI ;
- possibilités et modalités d'investissement par les collaborateurs de sociétés de gestion dans les FIA gérés par les mêmes sociétés ;
- faculté pour les assureurs de rembourser les unités de compte formées de SCPI ou d'OPCI sous forme de titres et non pas en numéraire (à l'instar des fonds de capital-risque) ;
- possibilité d'inscrire les parts de SCPI et les actions ou parts d'OPCI sur un système multilatéral de négociation (SMN) ;



- opportunité de la mise à jour du code de déontologie des SCPI et de sa fusion avec celui des OPCI<sup>1</sup> ;
- mise à jour de l'instruction AMF applicable aux SCPI.

## **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 :

- traitement fiscal d'une fusion d'OPCI avec des sociétés sous-jacentes ;
- application aux SCPI de la jurisprudence « Quemener » ;
- traitement fiscal des droits de partage et prime d'émission ;
- application aux OPCI de la procédure simplifiée en matière de retenue à la source ;
- déductibilité des intérêts d'emprunt contracté en vue de l'acquisition de parts de FPI spécialisé en résidences gérées (FILM) ;
- traitement fiscal des jetons de présence des membres des conseils de surveillance des SCPI ;
- modalités d'assujettissement à la CVAE des fonds résidences gérées.

## **Commission Comptabilité**

Les membres de la Commission Comptabilité se sont penchés sur les sujets suivants :

- revue de la contribution de l'ASPIM portant sur les biens meubles ;
- analyse des conséquences et de la mise en œuvre de la nouvelle provision pour gros entretien (PGE) à la suite de l'entrée en vigueur du plan comptable des SCPI ;
- continuation du travail d'actualisation des fiches du guide d'application des règles comptables et administratives des OPCI (GARCA).

---

<sup>1</sup> dont il ressort que cette actualisation est tributaire de la mise à jour du code des OPCVM elle-même liée aux impacts de la transposition en droit français de la directive MIF 2

## Décret Retraites

Le projet de réforme du cadre réglementaire de l'activité financière d'un certain nombre de caisses de retraite autonomes (une douzaine de caisses sont concernées au total parmi lesquelles on retrouve celles de diverses professions libérales) trouve sa source dans une intervention de l'Inspection générale des Affaires sociales (IGAS) qui avait émis de vives critiques sur la gouvernance et les modalités de gestion d'un certain nombre d'acteurs. Dans ce cadre, le gouvernement a produit un projet de nouvelle réglementation sans toutefois juger opportun de prendre l'attache des professionnels en vue d'une concertation pourtant essentielle dans un domaine aussi technique.

Il en est résulté une copie qui a fait l'objet de nombreuses critiques aussi bien de la part des caisses de retraite concernées (l'une d'entre elles ayant même obtenu d'être exclue du champ d'application du texte) mais aussi des associations représentatives de la gestion d'actifs parmi lesquelles l'ASPIM. Les remarques relatives à ce projet ont principalement porté sur l'orientation générale du texte, qui semble méconnaître le professionnalisme des gestionnaires d'actifs, ainsi que sa grande complexité rédactionnelle qui crée autant d'aléas dans son application.

Au cas particulier de l'investissement sous forme de FIA immobilier, l'ASPIM a relevé de nombreux passages dont la compréhension est incertaine et d'autres qui avaient pour effet de contraindre inutilement la gestion (caractère excessif de certains ratios d'emprise appliqués à une hypothèse de « caisse moyenne »). Le gouvernement a accepté de formuler un deuxième projet sans pour autant ouvrir la voie à une quelconque concertation ni améliorer considérablement la version initiale. Dans sa version finale, le décret n° 2017-887 du 9 mai 2017 relatif à l'organisation financière de certains régimes de sécurité sociale a été publié au JO du 10 mai 2017 (nouveaux art. R. 623-2 et suivants du code de la sécurité sociale).

L'ASPIM regrette que la voix unanime des représentants de la gestion d'actifs n'ait pas été entendue et que le gouvernement n'ait pas accepté d'organiser la consultation des professionnels qui aurait permis de parvenir à un texte effectivement conforme à l'intérêt général.

## ISR immobilier

Au cours de l'Assemblée générale de 2016, les adhérents de l'ASPIM avaient adopté à l'unanimité la « *Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier* », sorte de manifeste de la profession en faveur de cette nouvelle approche de la gestion d'actifs.

Par la suite, il a été rapidement demandé à l'Association de prolonger cet effort en vue de l'élaboration d'une déclinaison immobilière du label ISR en relation avec le Comité présidé par Mme Nicole Notat. Au cours de son audition par ce même Comité, l'ASPIM a exposé son objectif de formuler une proposition de label à la fois ambitieuse et équilibrée conformément au cadre qui serait fixé par les pouvoirs publics.

L'Association devra donc s'attacher à recueillir les contributions, s'assurer du bon déroulement des travaux et diffuser une information à destination de la Place.

A cette fin et au terme d'un appel d'offres, l'ASPIM s'est attachée les services d'un consultant spécialisé dont la mission sera de contribuer au pilotage du groupe de travail et de faire bénéficier l'ASPIM de toute sa connaissance de l'écosystème ISR.

Les travaux du groupe de travail sont prévus pour durer jusqu'au premier semestre 2018.

## « Fonds sociétaux »

De manière à illustrer avec le maximum d'efficience le message qu'elle porte sur les vertus des FIA en immobilier au bénéfice de l'économie nationale, l'ASPIM a lancé une réflexion sur le financement nécessaire à la construction, la restructuration et la gestion au long cours des « actifs sociétaux », propriété des personnes publiques (Etat ou collectivités locales) et abritant la production de services économiques, sociaux ou culturels indispensables à la population (résidences pour populations fragiles, établissements d'enseignement supérieurs, établissements de santé, lieux de privation de liberté etc.).

Une contribution au financement nécessaire pourrait être réalisée par le fléchage d'une partie de l'épargne des ménages et des investissements des professionnels suivant un schéma qu'un groupe de travail de l'ASPIM s'est chargé d'élaborer (construction et/ou détention de long terme avec mise à disposition des murs desdits actifs pendant la durée du contrat avec la personne publique). Il sera notamment nécessaire d'apporter des réponses sur les modalités juridiques (contrats passés avec des pouvoirs publics) ainsi que le marketing (contrepartie à la décroissance de la valeur du placement dans le temps).

L'ASPIM entend réaliser une étude de faisabilité sur ce projet qui, dans l'hypothèse favorable d'un développement effectif, pourrait constituer un nouveau sourcing considérable et une reconnaissance élargie du bénéfice économique et sociétal lié à la gestion des FIA en immobilier.

## PRIIPS

La réglementation européenne PRIIPs (pour « produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance ») rend applicable dès le 31 décembre 2017 une obligation de remettre aux investisseurs de détail (au sens de la directive MIF) un « document d'information clé » (DIC) qu'ils pourront utiliser pour comparer certains produits financiers dont les FIA en immobilier. Le DIC est un document simple qui décrit, dans un langage clair et compréhensible, les éléments clés du produit dont l'échelle de risque, les scénarii de performance et les frais.

Un groupe de travail commun a été mis en place avec l'Association Française de la Gestion financière (AFG), l'Institut d'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) et l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers (ASFFOR) afin de :

- mettre à disposition de leurs adhérents les calculs des mesures de risque et des scénarii de performance élaborés à partir de ses indices IEIF (un indice relatif aux SCPI investies en immobilier d'entreprise, un indice relatif aux SCPI investies en immobilier résidentiel et un indice relatif aux OPC I « grand public ») ;
- limiter un affichage des frais uniquement aux frais liés au fonds (frais de gestion du véhicule d'investissement) en excluant ceux liés à la gestion du sous-jacent immobilier (frais de *property management*) afin de ne pas subir un affichage défavorable par rapport aux autres FIA et aux OPCVM qui ne présentent que les frais liés au fonds ; et
- mettre au point un modèle de DIC pour les secteurs forestier et agricole.

Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec l'Autorité des marchés financiers (AMF) afin de valider les prises de positions du groupe de travail et aboutir à une position de place validée par le régulateur.

Par la suite, le groupe de travail externalisera la doctrine issue des discussions avec l'AMF, notamment en mettant à disposition des adhérents de l'ASPIM des notes techniques et/ou des guides de bonnes pratiques.

## **Reporting Solvency II des fonds d'investissement immobilier**

Un groupe de travail, piloté par un consultant expert, a été mis en place afin d'adapter aux fonds d'investissement immobilier le format « Ampere » destiné aux fonds inscrits dans les contrats d'assurance-vie et, à ce titre, concernés par la réglementation prudentielle Solvency II.

Au terme de plusieurs réunions, le groupe de travail a édité à l'attention des adhérents des documents et des outils d'accompagnement nécessaires à la réalisation d'un *reporting* TPT.

## **Rencontre avec le HCSF**

L'ASPIM s'est entretenue avec les représentants du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) auteur quelques mois auparavant d'un rapport sur l'immobilier commercial qui avait exposé les risques liés à une possible surévaluation des prix dans le QCA parisien. Cet échange de qualité a notamment abouti au constat partagé de la nécessité de disposer de statistiques et données reflétant précisément l'activité des professionnels réunis au sein de l'Association. Cette meilleure connaissance du marché permettrait notamment de nourrir une

appréciation fondée et objective des risques macro-économiques en rapport avec le secteur immobilier.

C'est l'un des jalons de la feuille de route du nouveau Président de l'ASPIM élu en mai 2016. Afin de se doter des moyens nécessaires à l'atteinte de ce but, une procédure de recrutement d'un « Directeur des Etudes » a été lancée et elle devrait permettre d'accueillir prochainement un nouveau collaborateur de l'Association.

## **Lobbying européen**

L'ASPIM juge essentiel d'aboutir à terme à un véritable *lobbying* européen des fonds d'investissement immobilier, ne serait-ce que pour porter à la connaissance des instances communautaires européennes les vertus des fonds d'investissement immobilier en direction de l'économie et de son financement à l'échelle du continent. Il s'agirait en outre d'intervenir à un moment opportun sur la chaîne de production des textes impactant plus ou moins directement l'activité des gestionnaires de FIA en immobilier.

Il apparaît que la satisfaction d'un objectif de cette nature devrait passer par le déploiement de moyens conséquents (ouverture d'un bureau de représentation permanente à Bruxelles avec des collaborateurs détachés et un budget spécifique). Dans l'immédiat et à une échelle plus modeste, l'ASPIM a opéré un rapprochement avec les membres du *European Real Estate Forum* (EREF) animé par des collaborateurs spécialisés au sein de l'INREV. Cette structure permet un accès privilégié à des associations analogues des pays voisins qui sont soit spécialisées dans la gestion d'actifs ou bien plus concentrées sur le domaine de l'immobilier (BVI et ZIA en Allemagne, ALFI et LuxReal au Luxembourg). A ce stade, le point faible du dispositif reste que ces autres entités sont davantage concentrées sur les fonds professionnels. L'ASPIM s'efforce d'intéresser ses homologues, notamment en Allemagne, sur les sujets relatifs aux fonds « grand public » étroitement concernés par le développement de la régulation européenne, notamment au cours des dernières années.

## **Réunions d'information**

Afin de permettre à ses membres d'être continuellement informés du développement des sujets d'actualité 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 :

- le nouveau plan comptable des SCPI ;
- le *reporting* fiscal et les FIA immobiliers (réglementations FATCA et CRS) ;
- les politiques de rémunérations dans les SGP de FIA immobilier ;
- les contrôles AMF au sein des SGP de FIA immobilier ;
- la transposition de la 4<sup>ème</sup> directive lutte anti-blanchiment ;
- les conséquences de la directive MIF 2 pour les SGP de FIA immobilier ;
- la réforme du droit des obligations ;

- la Société de Libre Partenariat (SLP) : alternative ou complément à l'OPCI ?
- l'utilité de la *blockchain* pour l'industrie des fonds d'investissement immobilier ;
- la taxe de 3% sur les immeubles.

## Lettres d'information

Face à l'évolution incessante du cadre juridique de l'activité des adhérents de l'ASPIM considérée dans ses différentes strates et dans le but d'en informer en temps réel ses adhérents, l'ASPIM a conclu des accords avec des prestataires reconnus en vue de la diffusion de lettres d'information trimestrielle spécialement conçues pour ses adhérents :

- une première sur la fiscalité immobilière (en rapport avec *PwC Société d'avocats*) ;
- une autre sur la réglementation (*Mazars Société d'avocats*) ;
- et une dernière, dont le premier numéro est en cours d'élaboration, sur le droit immobilier (*LPA CGR*).

## Suivi des textes de régulation en projet

Le tableau qui suit constitue une présentation synthétique de l'état d'avancement des principaux textes de régulation applicables aux FIA en immobilier.

### 1) Textes internationaux

Reporting fiscal international : FATCA et <i>Common Reporting Standard (CRS)</i>			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>FATCA : 29 septembre 2014 (CGI, art. 1649 AC, 1729 B et 1736 + BOFIP, BOI-INT-AEA-10 du 5 août 2015)</li> <li>CRS : 1<sup>er</sup> janvier 2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligations de certains FIA immobiliers relatives au reporting fiscal des avoirs détenus par certains de leurs investisseurs étrangers : ressortissants fiscaux américains (FATCA) et ressortissants fiscaux de l'OCDE (CRS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détermination des FIA immobiliers entrant dans le champ d'application de ces réglementations et détermination de leur statut</li> <li>Articulation des différences de statuts entre ces deux réglementations et obligations qui en découlent pour les SGP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réponse de l'ASPIM à la consultation de place ouverte par la DLF relative au projet de BOFIP CRS (doctrine de l'administration fiscale) : projet de BOI-INT-AEA</li> <li>Réunion d'information à destination des adhérents dès stabilisation des positions négociées avec Bercy</li> </ul>

### 2) Textes européens

PRIIPS (« Règlement sur les documents d'information clés relatifs aux produits d'investissement »)			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement (UE) n°1286/2014 du 26 novembre 2014</li> <li>Publication des <i>Regulatory Technical Standards (RTS)</i> le 8 mars 2017</li> <li>Report d'1 an de la date d'application au 31 décembre 2017</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation de fournir un document d'informations clés (DIC) pour tous les produits d'investissement, préalablement à leur vente à des investisseurs de détail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation de fournir un DIC pour les SCPI qui ne disposaient pas jusqu'à présent d'un DICI OPCVM</li> <li>Obligation de fournir des informations complémentaires en termes d'échelle de risque et de frais pour les OPCVI qui disposent d'un DICI OPCVM</li> <li>Enjeux tenant à l'affichage de l'échelle de risque, des scénarii de performance et des frais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe de travail afin de trouver une position de place concernant les enjeux identifiés</li> <li>Négociations avec l'AMF concernant les différentes options de transposition</li> <li>Réunion d'information à destination des adhérents dès stabilisation des positions négociées avec le régulateur</li> </ul>

MIFID II ( <i>Markets in Financial Instruments Directive</i> )			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>Directive 2014/65/UE du 15 mai 2014, dite MIFID II</li> <li>Règlement d'application (UE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Révision de la Directive MIF, entrée en vigueur en novembre 2007 et réglementant l'ensemble des marchés financiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction des rétrocessions pour le conseil en investissement « indépendant »</li> <li>Encadrement des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participation aux réunions de place en vue de défendre les schémas de distribution des adhérents de l'ASPIM</li> <li>Groupe de travail afin de</li> </ul>

<p><b>600/2014 du 15 mai 2014, dit règlement MIFIR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Publication au JOUE du 31 mars 2017 de la directive déléguée et des 28 règlements d'application<sup>2</sup></li> <li>• Report d'1 an de la date d'application au 3 janvier 2018 (avec une date d'échéance pour la transposition reportée au 3 juillet 2017)</li> </ul>	<p>rétrocessions pour le conseil en investissement non indépendant</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place de modalités visant à la préservation des intérêts réseaux de distribution non adossés à des groupes bancaires ou d'assurance</li> <li>• Enjeux tenant aux coûts et frais (traitement des flux d'information et harmonisation avec PRIIPs) et à la mise à jour des conventions de distribution et des KYC.</li> </ul>	<p>trouver une position de place concernant les enjeux identifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réunion d'information à destination des adhérents dès stabilisation des positions négociées avec le régulateur</li> </ul>
--	---	--

<b>4<sup>ème</sup> directive lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme</b>			
<b>Date d'entrée en vigueur</b>	<b>Thématiques</b>	<b>Questions et enjeux pour les fonds immobiliers</b>	<b>Travaux engagés par l'ASPIM</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directive (UE) 2015/849 du 20 mai 2015</li> <li>• Publication le 1er décembre 2016 de l'ordonnance de transposition (partie législative du code monétaire et financier)</li> <li>• Transposition au plus tard le 26 juin 2017</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement des règles de l'UE relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (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 », ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse de la problématique spécifique des activités de location/vente d'immeuble désormais soumises à la LCB-FT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation de l'ASPIM aux réunions organisées par le Trésor s'agissant des modifications devant être apportées au code monétaire et financier</li> <li>• Réunion d'information à destination des adhérents</li> </ul>

<sup>2</sup> <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=OJ:L:2017:087:TOC>



### 3) Textes de droit interne

Adaptation du régime LMP/LMNP aux personnes physiques détenant des parts de FPI (« FILM »)			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modifications du CGI, article 35 A, 39 duodecies, 239 nonies</b></li> <li>• <b>Entrée en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 2016</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposition fiscale octroyant aux porteurs de parts personnes physiques une déduction au titre d'un « amortissement notionnel » des immeubles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact pour le FPI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtention par l'ASPIM auprès de l'AMF de conditions particulières concernant la liquidité du FILM en termes de gating et de conditions de réalisation des rachats de parts.</li> </ul>

Loi de finance pour 2017			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2018 ( ? )</b></li> <li>• <b>Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact pour les SGP quant à l'information à délivrer à leurs investisseurs sur ce nouveau régime</li> <li>• Traitement de « l'année blanche »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtention auprès d'un cabinet d'avocats d'une note d'impact de la réforme pour les FIA immobiliers et leurs investisseurs</li> </ul>

Rénovation énergétique des bâtiments tertiaires			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A déterminer</b></li> <li>• <b>Code de la construction et de l'habitation, art. L. 111-10-3</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet d'arrêté d'application relatif aux contenu et modalités de réalisation des audits énergétiques, des <i>reportings</i>, ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexions avec le ministère de l'environnement concernant le périmètre de l'audit et l'échantillonnage des sous-jacents à retenir pour les SCPI / OPCl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation de l'ASPIM aux discussions de place en vue de la finalisation du texte</li> </ul>

### 4) Consultations de place

Régulateurs européens			
Initiateurs	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>European Securities and Markets Authority (ESMA)</b></li> <li>• <b>European Banking Authority (EBA)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affichage des critères la politique environnementale et sociale dans les produits PRIIPS</li> <li>• Régime prudentiel des entreprises d'investissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact pour les SCPI et les OPCl grand publics quant à la granularité de l'affichage de la politique ISR-ESG dans les futurs DIC PRIIPs</li> <li>• Réflexion sur l'opportunité de définir un futur régime prudentiel basé sur les risques systémiques que feraient potentiellement courir les SGP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réponse aux consultations de place</li> </ul>

AMF			
Date d'entrée en vigueur	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
• 22 mai 2017	• Publication de la doctrine relative aux simulations de performances futures : encadrer l'utilisation par des prospectus des simulateurs de performances futures mis en ligne sur les sites internet des SGP et des distributeurs (Recommandation AMF DOC-2017-07)	• Les bonnes pratiques quant aux modalités techniques d'élaboration des simulateurs définies par l'AMF peuvent se révéler inadaptées aux FIA immobiliers	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents
• 15 mars 2017	• Mise à jour de l'instruction prospectus OPCV afin d'anticiper l'entrée en vigueur de PRIIPs (Instruction AMF DOC 2011-23)	• Les OPPCI devront établir un DICI OPCVM ou un DIC PRIIPs s'ils peuvent être souscrits par des investisseurs de détail	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents
• 15 mars 2017	• Mise à jour de la doctrine relative à la commercialisation en France d'OPCVM/FIA (Position DOC-2014-04)	• Assouplissement de la définition de l'acte de commercialisation	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents
• 15 mars 2017	• Publication de la doctrine relative aux mécanismes de plafonnement des rachats (Instruction AMF DOC-2017-05)	• Les OPCV « grand public » pourront mettre en place des mécanismes de plafonnement des rachats (cf. FILM <i>infra</i> )	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents
• 23 février 2017	• Guide pédagogique sur l'utilisation des <i>stress-tests</i> dans le cadre de la gestion des risques des sociétés de gestion de portefeuille	• Les bonnes pratiques quant aux modalités techniques d'élaboration des <i>stress test</i> définies par l'AMF peuvent se révéler inadaptées aux FIA immobiliers	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents
• 6 février 2017	• Mise à jour du Guide MIF 2 pour les sociétés de gestion de portefeuille	• Limités	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents
• 12 janvier 2017	• Mise à jour de la doctrine relative à la délégation de la gestion financière de placements collectifs (Position-recommandation AMF n°2012-19)	• Limités (assouplissement des conditions de délégation de la gestion financière des fonds, notamment par des SGP agréées uniquement pour gérer des mandats)	• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2 décembre 2016</b></li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Questionnaires COLB : étude sur la politique LCB-FT des SGP</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limités</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réponse à la consultation de place</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>25 novembre 2016</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recueil des informations relatives à la connaissance du client (Position AMF DOC-2013-02)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Points d'attention spécifiques en cas de KYC par voie électronique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réponse à la consultation de place et e-mail d'information à l'attention des adhérents</li> </ul> |

# ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES SCPI

## Modalités d'expression des performances des SCPI

Au terme de quelques années de pratique, l'ASPIM a jugé utile d'apporter de nouvelles précisions à la note de méthodologie pour le calcul et la présentation des données de performance des SCPI. En particulier, il a semblé opportun de parvenir à une présentation graphique homogène du taux d'occupation financier (TOF), de manière à garantir aux porteurs une présentation précisément comparable entre tous les véhicules, et de réfléchir aux effets sur les résultats distribuables et la fiscalité des SCPI des investissements immobiliers réalisés dans des pays avec lesquels la France a conclu une convention fiscale bilatérale.

Un groupe de travail rattaché à la Commission « RBP » de l'ASPIM est en charge de ce travail de relecture. Il aura à formuler des propositions auprès du Conseil d'administration de l'ASPIM.

## Dématérialisation

Ce thème peut être considéré sous deux angles :

- i) la souscription numérique des parts de SCPI sur laquelle certains des adhérents de l'Association ont engagé des démarches très avancées avec des prestataires spécialisés ;
- ii) la diffusion par voie électronique (et non plus seulement en papier) des documents relatifs à la vie sociale des sociétés. A ce sujet, l'ASPIM a obtenu auprès de la Direction du Trésor une modification des dispositions réglementaires du Comofi et a transmis une demande analogue à l'AMF pour ce qui concerne les dispositions du RGAMF. Il apparaît que les SCPI, du fait de leur date de création et de leurs modalités traditionnelles de gouvernance, sont les véhicules d'investissement visés par le Code monétaire et financier les plus impactées par l'usage du papier.

## Centralisation du marché secondaire des SCPI

L'ASPIM a relancé une réflexion relative à l'inscription des parts de SCPI et des actions ou parts d'OPCI sur un système multilatéral de négociation (SMN). La finalisation de ce projet, qui avait déjà fait l'objet d'échanges de l'Association avec un prestataire spécialisé il y a

plusieurs années, aurait pour vertu d'améliorer la visibilité et la fluidité du marché secondaire des titres, notamment dans l'hypothèse d'un retournement de la tendance commerciale très favorable que connaissent actuellement les fonds. Surtout, sa réalisation devrait être optionnelle sachant que nombre de sociétés de gestion entendent continuer à conserver l'entier contrôle du passif des véhicules.

Des premiers échanges ont été menés par l'Association avec une structure de tenue de marchés parfaitement représentative. Ils devront être poursuivis en vérifiant que les prescriptions auxquelles doivent se plier ces plateformes numériques et les caractéristiques des fonds immobiliers soient effectivement compatibles.

# ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES OPCI

## Fonds d'investissement en location meublée (« FILM »)

Cette nouvelle catégorie de fonds immobilier spécialisé trouve sa source dans la loi Macron d'août 2015 qui a permis aux OPCI d'acquérir une part de meubles affectés à l'exploitation des immeubles ainsi que le correctif fiscal qui s'en était suivi. Le FILM, destiné à une clientèle de particuliers, distribuera essentiellement des revenus sous forme de bénéfices industriels et commerciaux (BIC) traités suivant le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP).

Le FILM constitue une double novation. Il s'agit d'un fonds de placement immobilier (FPI) qui a connu jusqu'à présent un développement limité, la très grande majorité des OPCI commercialisés étant des SPPICAV. En outre, pour produire des BIC dans les mains des investisseurs, les parts du FILM auront vocation à être détenues sur le compte-titres des porteurs alors même que les OPCI « grand public » sont distribués presque exclusivement par le biais d'unités de compte (UC) de contrats d'assurance-vie. Le FILM apportera en outre aux investisseurs motivés par l'investissement en résidences gérées et la fiscalité qui s'y rattache les avantages reconnus de la gestion collective et il ouvre de nouvelles perspectives en vue du financement de besoins résidentiels qualitatifs dont le déficit est criant dans notre pays pour certaines catégories d'utilisateurs (étudiants, personnes âgées isolées ou dépendantes, revitalisation de résidences de tourisme).

La concrétisation du FILM a été permise du fait d'échanges approfondis avec l'Autorité des marchés financiers, les débats ayant principalement porté sur la préservation des intérêts des investisseurs qui sont de bénéficier tout à la fois d'un véhicule investi le plus possible en résidences gérées ainsi que de la liquidité due par un fonds ouvert au sens de la loi. La réponse technique à cette double exigence figure dans la doctrine de l'AMF relative au contrôle des rachats de parts (« *gating* ») des fonds ouverts destinés aux investisseurs non professionnels que le régulateur doit publier incessamment. Dès lors, il est possible d'envisager des fonds non commercialisés sous forme d'unités de compte et dont la quote-part d'actifs immobiliers serait nettement supérieure à celle observée jusqu'à présent dans les fonds « grand public ».

Le travail de l'ASPIM s'est appuyé sur la conviction que, dans certaines circonstances, des mesures de plafonnement de la liquidité des placements doivent pouvoir être déclenchées dans l'intérêt même des investisseurs.

Un certain nombre de sociétés de gestion, adhérents de l'ASPIM, ont lancé ou envisagent de lancer des FILM dans un avenir proche.

## **Etude de marché sur les OPCI et OPPCI**

En lien avec l'AFG, l'ASPIM a lancé la deuxième édition de l'étude de marché des OPCI dont le lancement remonte à 2014. L'objectif de cette initiative, dont la réalisation a été confiée à l'IEIF, est de produire un panorama aussi complet que possible des quelque 70 milliards euros investis sur les marchés immobiliers par le biais de ce véhicule introduit dans la législation française il y a moins de dix ans.

Un groupe de travail, constitué de gestionnaires, d'un avocat, d'un auditeur, de l'IEIF, l'AFG et l'ASPIM, a travaillé sur la formulation des questions adressées aux adhérents suivant un format facilitant au maximum les réponses. Il est en outre prévu que l'IEIF garantisse la plus parfaite confidentialité sur les informations qui lui seront transmises pour chaque société, sachant que seules des données retraitées à l'échelle de la Place seront portées à la connaissance des adhérents ou même du public extérieur. Le groupe de travail aura pour mission de juger des réponses pouvant faire l'objet d'une exploitation et d'une diffusion la plus large. La publication des résultats de l'étude fera l'objet d'une communication spécifique suivant des modalités à préciser.

Plus largement, la maîtrise des chiffres de la profession représentée par l'ASPIM constitue un objectif essentiel et figure sur la feuille de route établie par le nouveau Président de l'Association. Il est nécessaire que l'Association soit en mesure de collecter, retraiter et diffuser les chiffres de l'activité des professionnels et de chiffrer précisément l'activité économique de ses adhérents, notamment pour les défendre au mieux face aux décideurs publics.

A cette fin, la décision a été prise de procéder dès que possible au recrutement d'un « Directeur des Etudes » de l'ASPIM. Ce dernier devra rapidement prendre connaissance de « l'écosystème » existant et réfléchir au développement d'un outil informatique adapté, notamment pour rationaliser la démarche de saisine réalisée par les adhérents.

## **Indice MSCI de performance des OPPCI**

L'ASPIM a prolongé son accord avec la société MSCI France en vue de la production et la diffusion d'un indice de performance des fonds d'investissement immobilier de droit français parmi tous ceux qui sont déjà la propriété de cette société américaine très active dans le domaine de la gestion d'actifs. Cet indice, calculé sous la seule responsabilité de la société MSCI France, aurait pour vertu d'offrir une caisse de résonance à l'échelle internationale sur le développement des fonds français.

## Indice ANREV des OPCI

L'ANREV, installée à Hong Kong, est la branche de l'INREV concentrée sur l'Asie et le Pacifique. Cet organisme s'est rapproché de l'ASPIM afin de sensibiliser les gestionnaires de fonds de droit français à l'opportunité de prendre part aux indices de véhicules immobiliers diffusés sur les marchés asiatiques, australien et néo-zélandais. Dans le cadre de la globalisation qui marque également le secteur immobilier, il importe en effet de faire valoir les arguments des fonds « à la française », compte tenu de leur remarquable attractivité et de la solidité de leur cadre juridique et fiscal.





# PROJETS DE RESOLUTIONS

# PROJETS DE RESOLUTIONS

## Synthèse des résolutions

*Première*

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

*Deuxième*

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

*Troisième*

⇒ Définition du montant des cotisations appelées auprès des experts correspondants tels que visés dans la version modifiée des statuts de l'ASPIM.

*Quatrième*

⇒ Renouvellement des mandats de membre du Conseil d'administration

*Cinquième*

Réflexion stratégique sur le développement de l'ASPIM

*Sixième*

⇒ Pouvoirs

## **P**remière 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 2016 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 2016.

## **D**euxième 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*, ou si elle comptait, au 31 décembre 2016, un encours global sous gestion inférieur ou égal à 250 millions euros ;
- 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 2016, un encours global sous gestion strictement supérieur à 250 millions euros et inférieur ou égal à 500 millions € ;
- Le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 25.000 (vingt-cinq mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2016, un encours global sous gestion strictement supérieur à 500 millions euros et inférieur ou égal à 1.500 millions € ;
- Le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 55.000 (cinquante-cinq mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2016, un encours global sous

gestion strictement supérieur à 1.500 millions euros et inférieur ou égal à 3.000 millions € ;

- Le montant de la contribution forfaitaire de la SGP est porté à 95.000 (quatre-vingt-quinze mille) euros si la SGP comptait, au 31 décembre 2016, un encours global sous gestion strictement supérieur à 3.000 millions euros.

## **T**roisième résolution

### **Définition du montant des cotisations appelées auprès des experts correspondants**

Sous réserve de l'adoption, par les adhérents réunis en Assemblée générale extraordinaire, de la version modifiée des statuts de l'Association, l'Assemblée générale ordinaire autorise le Conseil d'administration à appeler auprès de chaque société ayant rejoint l'Association en qualité de « expert correspondant », une cotisation annuelle d'un montant forfaitaire de 5.000 € par entité et de 10.000 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, c'est-à-dire en mesure de dispenser des prestations dans divers domaines d'activité intéressant la profession.

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 :

- 3.750 € par entité, ou 7.500 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 juin de l'exercice ;
- 2.500 € par entité, ou 5.000 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre de l'exercice ;
- 1.250 € par entité, ou 2.500 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée après le 1<sup>er</sup> octobre de l'exercice.

## **Q**uatrième résolution

### **Election de membres du Conseil d'administration**

L'Assemblée générale ordinaire désigne en tant que membre du Conseil d'administration, dans la limite de postes à pourvoir, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les adhérents présents ou ayant voté par correspondance au sein de la liste des candidats ci-dessous :

- AMUNDI IMMOBILIER
- AVIVA INVESTORS REAL ESTATE FRANCE
- FIDUCIAL GERANCE

- HSBC REIM
- IMMOVALOR GESTION
- SOFIDY
- UNOFI-GESTION D'ACTIFS

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 2018.

## **C**inquième résolution

### Réflexion stratégique sur le développement de l'Association

L'Assemblée générale ordinaire prend acte de la nécessaire réflexion stratégique relative au développement de l'ASPIM dans les années à venir et autorise le Conseil d'administration et son Président à engager la réflexion et les démarches utiles en vue du rapprochement avec d'autres entités représentatives, françaises et/ou européennes donnant finalement lieu, le cas échéant, à une consultation des adhérents de l'Association réunis en Assemblée générale extraordinaire.

## **S**ixième 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.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION ET BUREAU

au 13 juin 2017

**M. Frédéric Bôl**, Président de l'ASPIM

**MM. Alain Brochard** et **Patrick de Lataillade**, Présidents d'honneur de l'ASPIM

**Le Conseil d'administration de l'ASPIM est constitué de 12 sociétés de gestion :**

AMUNDI IMMOBILIER représentée par **M. Jean-Marc Coly**, membre du Bureau

BNP PARIBAS REIM représentée par **Mme Jacqueline Faisant**, membre du Bureau,  
Trésorier

CILOGER représentée par **Mme Isabelle Rossignol**

FIDUCIAL GERANCE représentée par **M. Thierry Gaiffe**

FONCIA PIERRE GESTION représentée par **Mme Danielle François-Brazier**

HSBC REIM France représentée par **M. Dominique Paulhac**

IMMOVALOR GESTION représentée par **M. Jean-Pierre Quatrhomme**, membre du Bureau

LA FRANCAISE GLOBAL REIM représentée par **M. Marc Bertrand**, membre du Bureau,  
premier Vice-Président

PERIAL ASSET MANAGEMENT représentée par **M. Eric Cosserat**, membre du Bureau,  
second Vice-Président

PRIMONIAL REIM représentée par **M. Laurent Fléchet**

SOFIDY représentée par **M. Jean-Marc Peter**

SWISS LIFE REIM représentée par **M. Frédéric Bôl**

# Nos 74 adhérents au 13 juin 2017

