



RAPPORT D'ACTIVITÉ

Assemblée générale annuelle 2019

- 1.** Développement de l'activité
- 2.** Cadre réglementaire
- 3.** Études sur le secteur
- 4.** Communication

- 5.** Fiscalité
- 6.** Projets de résolutions
- 7.** Annexes

Sommaire

1. Développement de l'activité p. 11



5. Fiscalité p. 30



2. Cadre réglementaire p. 19



6. Projets de résolutions p. 32



3. Études sur le secteur p. 25



7. Annexes p. 36



4. Communication p. 28



Siège de l'ASPIM



Présentation de l'ASPIM

Créée en 1975, l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds d'investissement en immobilier.

Ces véhicules d'investissement non cotés en Bourse collectent l'épargne des ménages et les placements d'investisseurs institutionnels (assureurs, caisses de retraite...) pour les investir collectivement dans un parc immobilier locatif afin d'en tirer des rendements au travers des loyers perçus qui leur seront redistribués.

Les fonds d'investissement en immobilier revêtent majoritairement la forme de SCPI (Société Civile en Placement Immobilier) et d'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) qui sont des « fonds d'investissement alternatifs » (FIA), au sens de la réglementation européenne, contrôlés par le régulateur français : l'Autorité des marchés financiers (AMF). Ils peuvent également revêtir d'autres formes sociétales et sont alors qualifiés d'« autres » FIA.

L'ASPIM représente 100 % des SCPI et 80 % des OPCl

Les adhérents de l'ASPIM, qu'ils soient sociétés indépendantes ou filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère, sont des « sociétés de gestion de portefeuille » agréées par l'AMF.

Le marché français des FIA en immobilier représente **163 milliards €** d'actifs détenus par les investisseurs institutionnels et par les ménages sous forme d'épargne.

L'ASPIM compte également parmi ses membres d'autres acteurs majeurs de l'écosystème immobilier (avocats, consultants, auditeurs, évaluateurs et experts).

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'Association est membre d'un réseau de partenaires européen, l'EREF (*European Real Estate Forum*), et international, l'AIFA (*Alliance of International Funds Association*). Elle est également membre de Paris Europlace.

L'ASPIM a pour missions :

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

Une équipe engagée au sein de l'ASPIM

Sous la responsabilité de la Déléguée générale Véronique Donnadieu, l'équipe permanente de l'ASPIM est composée de :

- Christophe Kacy : Communication, Relations presse et relation adhérents ;
- Cyril Karam : Affaires juridiques et fiscales
- Julien Mauffrey : Études
- Naomi Suchod : Office Manager

Chiffres clefs

Les fonds en immobilier en chiffres (SCPI + OPCI + OPPCI + autres FIA): **163 Md€**

SCPI (au 31/12/2018)

175 véhicules

31 sociétés de gestion

55,4 Md€ de capitalisation

OPPCI (au 31/12/2017)

309 véhicules

47 sociétés de gestion

74,2 Md€ d'actif brut

OPCI (au 31/12/2018)

18 véhicules

12 sociétés de gestion

15,1 Md€ d'actif net

Autres fonds d'investissements* (au 31/12/2017)

456 véhicules

24 sociétés de gestion

18 Md€ d'actif brut

92 membres (81 adhérents et 11 experts correspondants)

22 commissions permanentes et groupes de travail actifs

8 réunions d'information

* Gérés par les adhérents de l'ASPIM



Les fonds destinés au grand public

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Présentation du marché : capitalisation / collecte / marché secondaire / performance / liquidation ou création de SCPI

Des créations de SCPI thématiques

Sept nouvelles SCPI ont été agréées en 2018, dont cinq en immobilier d'entreprise et deux en immobilier résidentiel. Les créations se sont axées sur une grande variété de thématiques : actifs en régions, résidentiel responsable, hôtellerie d'altitude, dispositif Malraux, SCPI digitalisée. Deux nouvelles sociétés de gestion sont entrées sur le marché (Kyaneos AM et Norma Capital), amenant le total à 31 acteurs pour 175 SCPI à fin 2018.

Une promesse de performance tenue

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) s'est établi à 4,35 % sur l'année 2018. Ce « rendement » des SCPI s'étend, suivant les catégories de sociétés, de 4,18 % (SCPI « bureaux ») à 5,30 % (SCPI « diversifiées »). L'érosion mesurée du rendement sur un an (- 9 points de base) s'explique concomitamment par le léger retrait des revenus distribués (- 2,51 %) et la hausse de 0,82 % de la moyenne

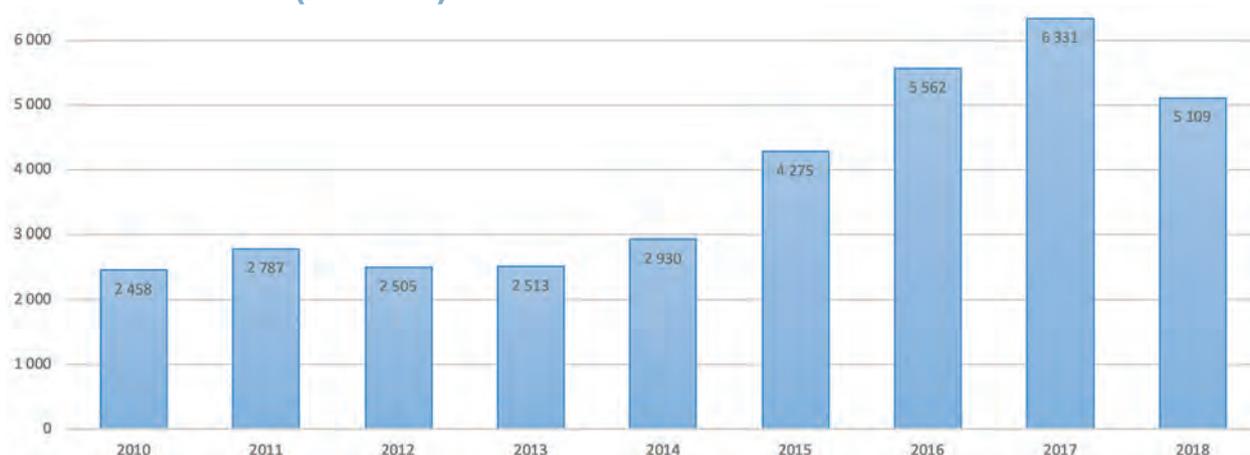
pondérée des prix de parts. Le niveau de revenus distribués par les SCPI permet de maintenir une prime de risque confortable : + 360 points de base par rapport à un placement sans risque tel que le livret A.

Une collecte en repli mais proche de ses plus hauts historiques

Avec un total de 5,11 milliards €, **l'exercice 2018 est marqué par un recul prévisible, voire attendu, de la collecte nette** (- 19,4 %). Comparativement à la collecte record de 2017, qui fut surtout caractérisée par une collecte inédite sur le premier trimestre, l'année 2018 constitue un retour à un rythme de collecte équilibré et conforme aux niveaux observés depuis 2015.

Les SCPI « bureaux » concentrent la moitié de la collecte globale avec 2,7 milliards € (- 6 %), suivies par les SCPI « diversifiées » avec 1,1 milliard € (+ 16 %) et les SCPI spécialisées avec 0,8 milliard € (- 25 %). Les SCPI « commerce » et « résidentielle » ont vu leur collecte plus fortement ralentir avec respectivement 381 millions € (- 61 %) et 132 millions € (- 34 %).

Collecte nette des SCPI (2010-2018) en millions €



Source : ASPIM-IEIF

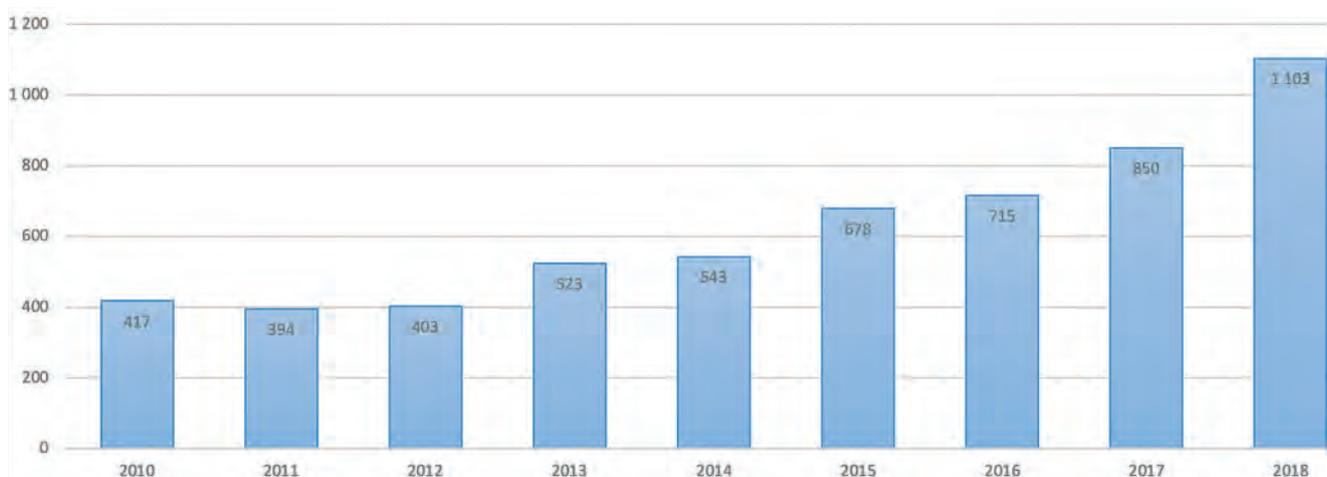
Un marché secondaire équilibré

Avec 1,10 milliard € de parts échangées, le marché secondaire des SCPI progresse plus rapidement que la capitalisation (31 % contre 10 %). Le taux de rotation des parts s'établit à 1,97 % avec une proportion de parts en attente réduite à 0,19 % de la capitalisation globale.

Une capitalisation au-delà des 55 milliards €

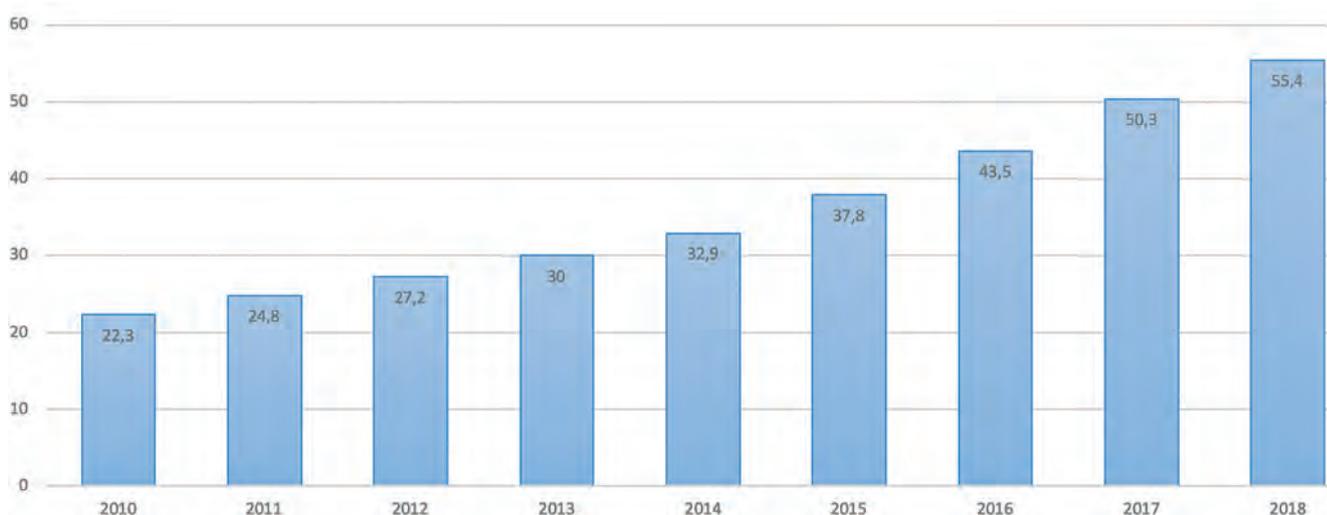
Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI atteignait les 55,4 milliards €, en progression de 10 % par rapport au 31 décembre 2016.

Transactions sur le marché des parts de SCPI (2010-2018) en millions €



Source: ASPIM-IEIF

Capitalisation des SCPI (2010-2018) en milliards €



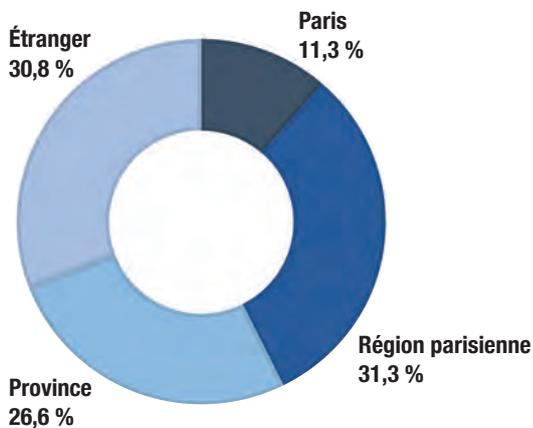
Source: ASPIM-IEIF

Des stratégies d'investissement de plus en plus diversifiées

Les SCPI ont investi pour 6,2 milliards € en 2018. 42 % des investissements se sont d'abord concentrés sur l'Île-de-France, dont 11 % à Paris. 27 % des investissements ont été réalisés en régions et 31 % dans le reste de l'Europe. L'Allemagne concentre 42 % des investissements réalisés hors de France.

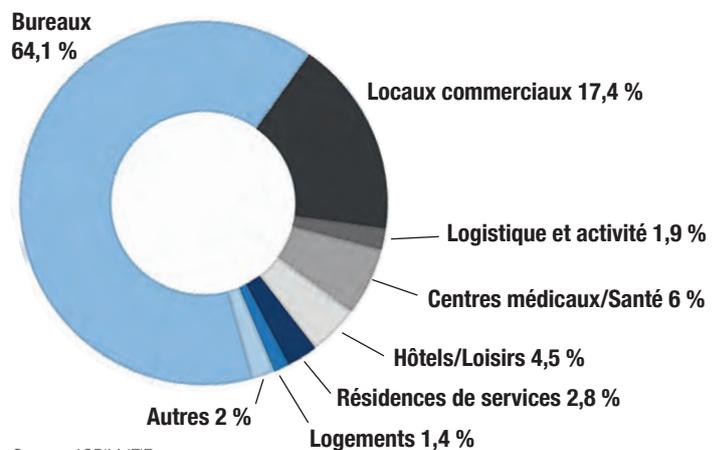
Les actifs « traditionnels » (bureaux, commerces, logistique et activité) ont concentré 83 % des montants investis. Les actifs immobiliers dits « alternatifs » ont représenté environ 17 % du volume, porté notamment par l'immobilier de services (résidences seniors, résidences étudiantes, cliniques, hôtels).

Répartition des acquisitions 2018 par localisation



Source: ASPIM-IEIF

Répartition des investissements 2018 par typologie



Source: ASPIM-IEIF

Les organismes de placement collectif immobilier « grand public » (OPCI)

Présentation du marché : actifs brut et net / souscription / performance / liquidation ou création d'OPCI

La dynamique de création d'OPCI « grand public »

Trois nouveaux véhicules ont été lancés en 2018 et deux nouvelles sociétés de gestion se sont lancées sur le marché, amenant le total à 12 acteurs pour 18 OPCI « grand public ».

Un ralentissement net du rythme des souscriptions

En 2018, les OPCI destinés au « grand public » ont collecté un total de 2,14 milliards €, un mon-

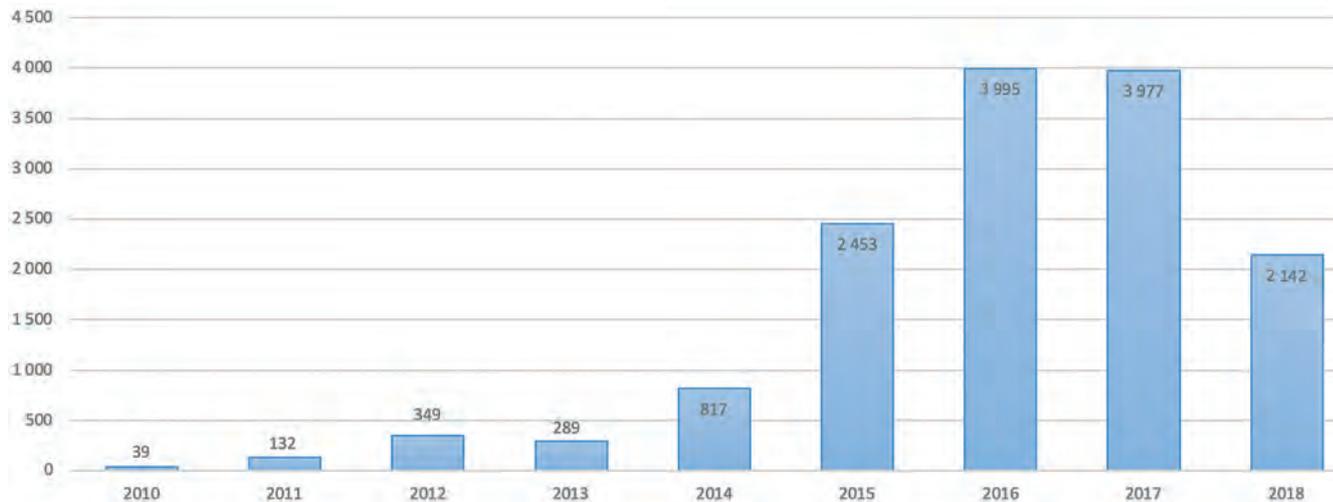
tant en baisse de 46 % sur un an qui s'explique principalement par un regain de prudence après deux années exceptionnelles.

Une majorité des acteurs a souhaité maîtriser le rythme des investissements dans un environnement perçu en début d'année comme moins favorable à l'immobilier non coté : performance élevée des marchés actions en 2017, mise en place de l'IFI début 2018.

Un actif net au-delà des 15 milliards €

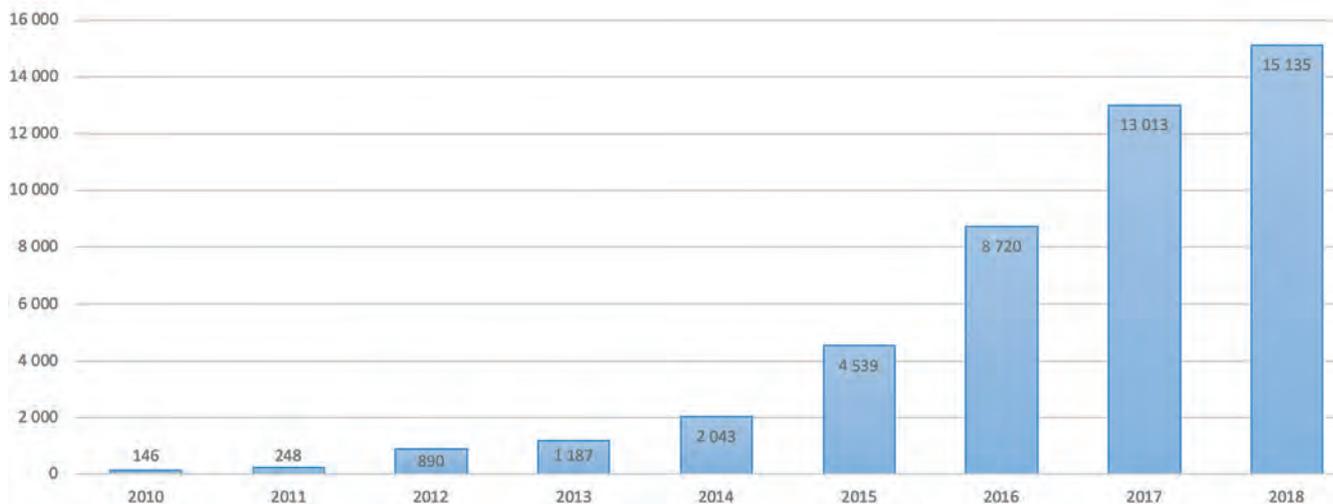
Les OPCI « grand public » enregistrent une progression de 16 % de l'actif net total, passant de 13 milliards € fin 2017 à 15,1 milliards € fin 2018.

Collecte nette des OPCV « grand public » (2010-2018) en millions €



Source: ASPIM-IEIF

Actif net des OPCV « grand public » (2010-2018) en millions €



Source: ASPIM-IEIF



Les fonds destinés aux professionnels

Les OPPCI

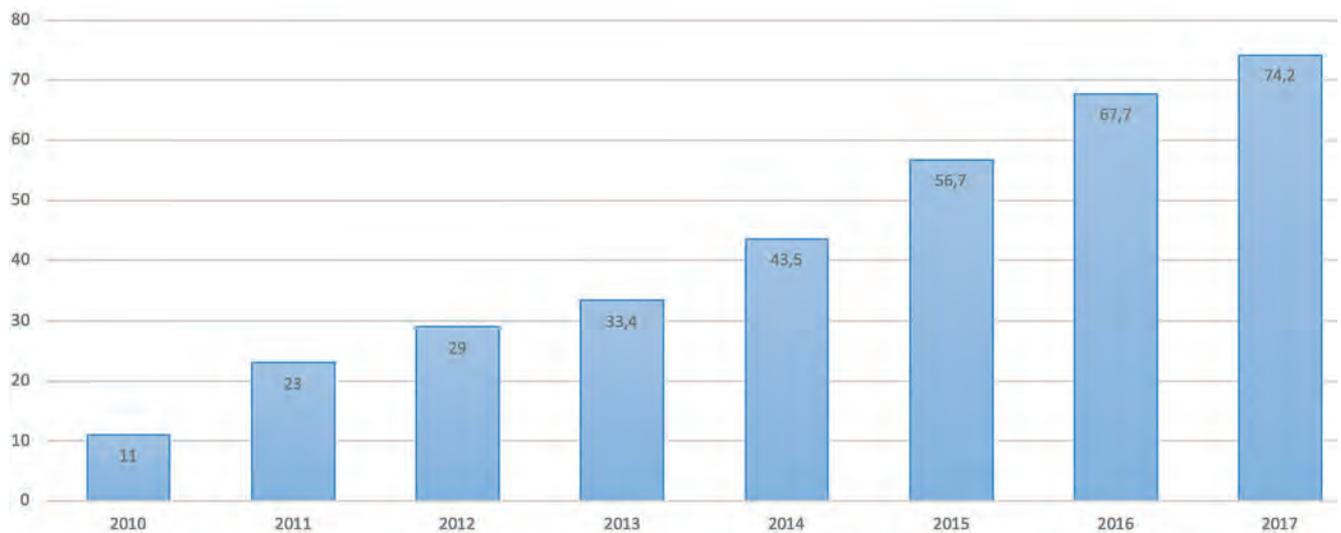
Depuis la mise en place de la directive AIFM, on observe une croissance continue des créations d'OPPCI dédiés aux investisseurs professionnels, leur nombre a plus que doublé entre fin 2013 et fin 2017, faisant passer l'actif brut total de 33,4 milliards € à 74,2 milliards €.

On peut s'interroger sur l'impact de l'entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2020 des nou-

velles mesures instaurées par la convention fiscale franco-luxembourgeoise, notamment sur la création de nouveaux OPPCI et sur la continuité de la croissance de l'actif brut.

Les OPPCI ont une très forte exposition au marché français. Leur patrimoine est très majoritairement constitué de bureaux (51,7 %), de commerces (21,8 %) et de locaux d'activité (10,7 %).

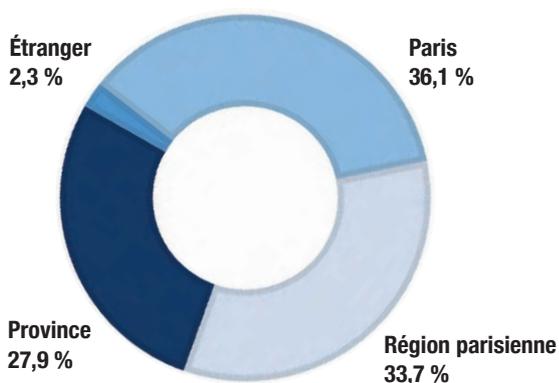
Actif brut des OPPCI professionnels (2010-2017) en milliards €



Source : ASPIM-IEIF

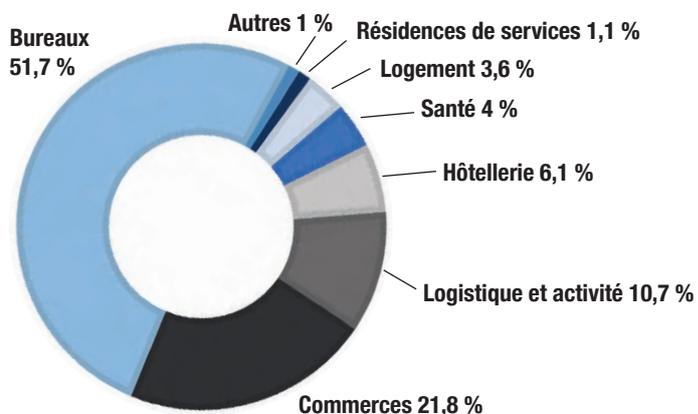


Répartition géographique du patrimoine des OPPCI en 2017



Source: ASPIM-IEIF

Répartition typologique du patrimoine des OPPCI en 2017



Source: ASPIM-IEIF

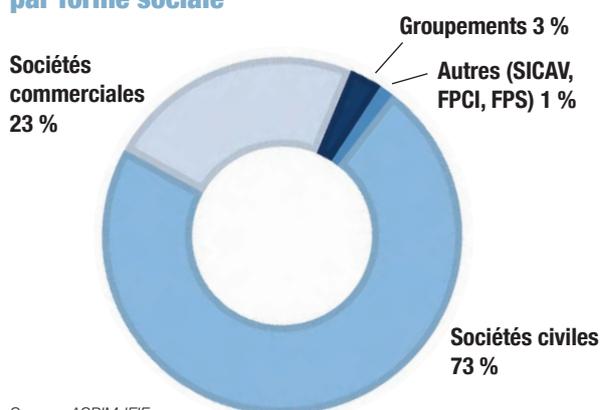
Les autres FIA

Présentation du marché, chiffres, etc.

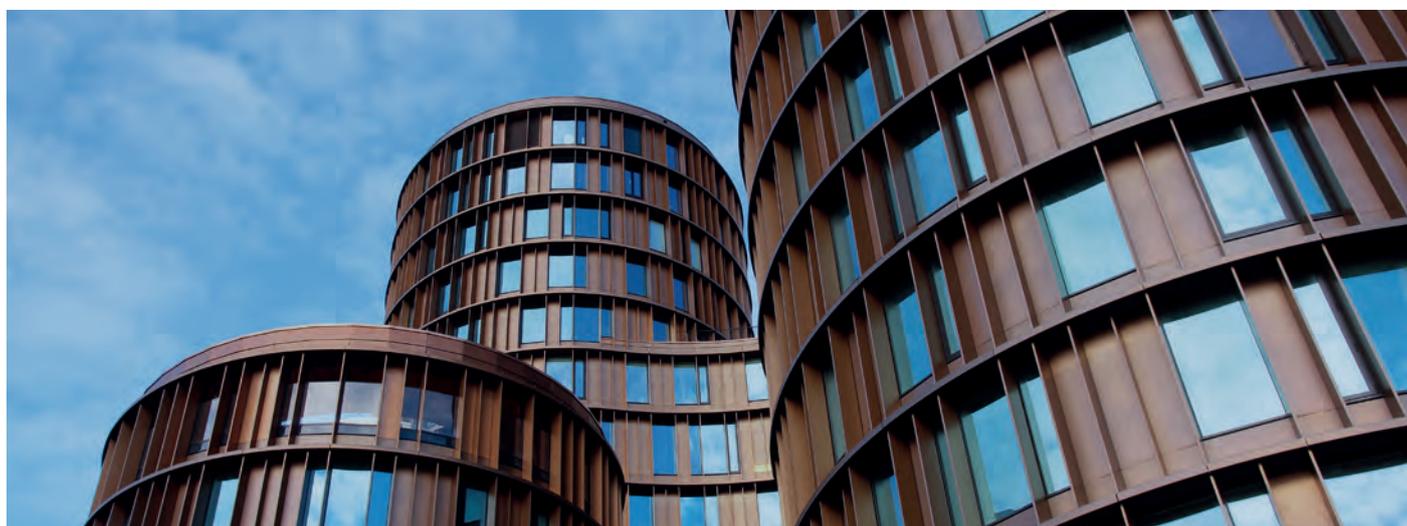
Autres fonds gérés par les adhérents de l'ASPIM

À fin 2017, 24 sociétés adhérentes de l'ASPIM géraient d'autres types de fonds d'investissement collectifs (hors SCPI et OPCV) pour un encours total supérieur à 18 milliards €. Les sociétés civiles et les sociétés commerciales constituent les deux principales formes sociales de ces autres véhicules d'investissement.

Répartition de l'encours par forme sociale



Source: ASPIM-IEIF



1.

Développement de l'activité



Développement de l'activité de l'Association

Nouveaux adhérents et experts correspondants

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

Advenis REIM
Alderan
Ampère Gestion
Hines SGP
Horizon Asset Management
Kyaneos AM
Liberty Real Estate
MNK Partners
OSAE Partners
Patrimonia Capital

Depuis cette dernière Assemblée, cinq sociétés ont rejoint l'ASPIM en tant qu'expert correspondant :

Ernst & Young Advisory (EY)
Forstone
H3P Real Asset
Kramer Levin Naftalis & Frankel LLP
LPA-CGR

Le nombre total des membres de l'ASPIM à la date du 28 mai 2019 est de 92, dont 81 adhérents et 11 experts correspondants.

Collecte des données du marché (ImmoData)

Avec pour ambition de disposer d'une vision plus détaillée de la réalité des fonds immobiliers non

cotés et de leur contribution économique et sociale, l'ASPIM a poursuivi les travaux visant à la création d'une plateforme statistique dédiée.

Après avoir sélectionné ses partenaires techniques, l'ASPIM a défini les modalités d'accès et de confidentialité qui régiront la mise en place de la future plateforme baptisée ImmoData. Cette plateforme sera déployée progressivement au second semestre 2019. La première version de l'outil sera consacrée au marché des fonds « grand public », à partir d'informations collectées directement auprès de sociétés de gestion adhérentes. L'ASPIM a lancé, avec le principal éditeur progiciel de la place, un projet d'automatisation d'une partie de la collecte statistique.

Corollairement au développement de l'outil, l'ASPIM a redéfini avec l'IEIF les principes d'un partenariat sur les statistiques des fonds grand public. Celui-ci prévoit en particulier qu'à compter du 30 juin 2019 la collecte des statistiques relatives au marché des SCPI sera opérée par l'ASPIM.

Une présence renforcée au niveau européen

Ces dernières années ont montré qu'il était essentiel que le secteur prolonge ses actions au niveau européen. En 2018 a ainsi été lancée une démarche volontariste à l'égard des décideurs européens afin de mieux faire connaître le secteur, son utilité et ses spécificités.

Cette action s'est traduite en 2019 par des rencontres avec la Commission européenne, le Président de l'Autorité européenne des marchés financiers basée à Paris (l'ESMA), les représentants de la France à Bruxelles. Dans le même temps, l'Association demeure très active au sein de son réseau d'associations homologues, notamment l'EREF (*European Real Estate Forum*), dont les

réunions sont autant d'occasions d'échanger sur les derniers développements réglementaires européens du secteur, de partager sur des problématiques communes ou spécifiques, ou de relayer les actualités nationales.

L'Association développe par ailleurs les contacts avec ses partenaires naturels au niveau bruxellois : AFG, EFAMA (gestion d'actifs européenne), ZIA (*German Property Association*), BVI (*German Funds Association*), EPRA (*European Public Real Estate Association*).

L'ASPIM soutient le réseau de recherche en immobilier commercial piloté par l'ILB

L'institut Louis Bachelier (ILB), avec la participation de la Direction générale du Trésor, a lancé le 30 janvier 2019 un réseau de recherche académique d'excellence dédié à l'immobilier commercial : REFinE (*Real Estate Finance and Economics*). L'ASPIM a souhaité s'associer à ce projet destiné à promouvoir et enrichir la recherche scientifique aux niveaux français et européen sur le secteur et a ainsi rejoint le Comité d'orientation du réseau en tant que membre fondateur.

Au travers d'études et de recherches, ce réseau devrait permettre d'établir un meilleur dialogue entre les pouvoirs publics, l'industrie immobilière et la recherche scientifique. Les rendus de recherche sont attendus pour l'été 2020, avec une communication à mi-étape, probablement à la fin de l'année 2019.

Réunions d'information adhérents

Afin de permettre à ses adhérents d'être très précisément informés 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 :

- mise en œuvre du plan BEPS (l'érosion de la base d'imposition et le transfert de bénéfices) ;
- entrée en vigueur de la directive « DAC 6 » (échange automatique d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières) ;
- contrôles et enquêtes de l'AMF auprès des sociétés de gestion ;

- principaux apports de la loi ELAN ;
- fonds immobiliers : structuration et actualités fiscales ;
- vente rapide et OPCI : du risque fiscal au risque pour la société de gestion.

Étude d'impact socio-économique des fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier non cotés

L'ASPIM a confié au cabinet EY la réalisation d'une étude d'impact socio-économique des fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier non cotés.

Cette étude a pour objectif d'apporter les éclairages nécessaires à la compréhension du secteur par les pouvoirs publics, les professionnels et le grand public en précisant la contribution du secteur à l'économie française, ses retombées globales sur l'emploi, sur les territoires et, plus généralement, sur l'immobilier et la ville en France. Les principaux messages de l'étude feront l'objet d'une publication EY illustrée et mise en page à la disposition de tous les acteurs du secteur, des médias et des pouvoirs publics.

La phase d'élaboration de l'étude s'est déroulée sur le premier semestre 2019. La parution de la version définitive est prévue au mois de septembre.

Réunion d'information destinée aux Présidents des Conseils de surveillance des SCPI

Le 14 mai 2019, l'ASPIM a organisé une réunion d'information des Présidents de Conseils de surveillance de SCPI.

Cette manifestation a rencontré un franc succès avec la présence de plus de 60 Présidents de Conseils et 24 représentants de sociétés de gestion.

Cette réunion avait pour objectif de dresser un panorama sur :

- la situation du secteur de l'immobilier tertiaire et des fonds immobiliers ;
- l'actualité fiscale des SCPI, avec les dernières dispositions réglementaires ;
- les évolutions du secteur et des métiers.

Distribution des FIA immobiliers aux investisseurs particuliers en Europe

L'ASPIM s'est interrogée quant aux opportunités et modalités de distribution des fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier dans l'Union européenne (UE) auprès des investisseurs particuliers.

En effet, aujourd'hui la distribution de FIA auprès d'une clientèle non professionnelle en Europe ne peut bénéficier du mécanisme du passeport commercialisation AIFM et demeure soumise à une autorisation spécifique du régulateur du pays concerné.

Le cabinet PwC a été mandaté afin de mener une analyse comparative des conditions de structuration et de distribution de ces fonds à destination des investisseurs particuliers dans différents pays de l'UE. Neuf pays ont été retenus dans le cadre de cette étude : la France, l'Allemagne, le Luxembourg, la Belgique, les Pays-Bas, le Royaume-Uni, l'Irlande, l'Espagne et l'Italie.

L'étude mandatée par l'ASPIM a pour objectif de mettre en exergue les caractéristiques communes que pourraient remplir les FIA en immobilier européens afin de bénéficier d'un éventuel passeport de commercialisation à destination des investisseurs particuliers.

Consultez les résultats de cette étude paneuropéenne : extranet.aspim.fr

Roadshow territoires, l'impact économique de l'investissement immobilier en région

L'ASPIM a organisé sur l'année 2019 une série de rencontres en régions afin de sensibiliser les élus et responsables locaux sur la contribution économique des fonds immobiliers non cotés dans leurs régions.

C'est ainsi qu'une délégation de l'ASPIM rencontrait des élus de la ville de Lyon au mois de janvier, puis son maire Gérard Collomb à Cannes en marge du MIPIM. La métropole du Grand Lyon est la première destination d'investissement en région pour les SGP adhérentes de l'ASPIM, avec plus de 1,6 million de m², soit la superficie du 1^{er} arrondissement de Lyon, 4,2 milliards € d'actif immobilier sous gestion dans la région et 43 000 emplois abrités, soit 6 % des emplois de la métropole.

Au mois de mars, ce sont des responsables de la région des Hauts de France que l'ASPIM rencontrait à Lille. La métropole européenne de Lille est la deuxième destination d'investissement en région, avec plus de 900 000 m², soit l'équivalent de l'emprise foncière du quartier d'Euralille, 2,1 milliards € d'actif immobilier sous gestion dans la région et 29 000 emplois abrités, soit 6 % des emplois de la métropole.

Dans la même perspective, des déplacements sont prévus à Marseille, Bordeaux et Nantes sur le reste de l'année 2019.



Développement de l'activité des adhérents de l'Association

Projet de loi PACTE : extension de l'objet social des SCPI et précisions relatives à la détention indirecte d'actifs immobiliers

Trois amendements visant à moderniser l'objet social et la composition du portefeuille de la SCPI ont été déposés dans le cadre du projet de loi dite « PACTE » (Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises) et adoptés par l'Assemblée nationale le 11 avril 2019 : la possibilité de détenir à titre accessoire des meubles attachés à l'exploitation des immeubles, la confirmation expresse de la possibilité pour les SCPI de détenir indirectement un actif immobilier par l'intermédiaire d'une SCI de SCI et la possibilité de détenir des immeubles de manière indirecte par le biais de sociétés de capitaux et non plus seulement de personnes.

Ces modifications du Code monétaire et financier devaient permettre à la SCPI de répondre aux nouveaux besoins de ses bailleurs (notamment en termes de *coworking*) et de détenir les outils juridiques pour déployer son patrimoine à l'étranger.

Malheureusement, le Conseil constitutionnel a, dans sa décision n° 2019-781 DC du 16 mai 2019, censuré les articles relatifs aux SCPI que l'ASPIM avait soutenus. La Haute Juridiction a en effet estimé que ces dispositions « *n'ont pas leur place dans la loi déferée* ».

L'ASPIM reste cependant mobilisée, toujours avec le soutien du Trésor, afin de trouver le véhicule législatif adéquat pouvant accueillir ces propositions de modernisation de la SCPI.

Label ISR de la gestion d'actifs en immobilier

Fruit de travaux menés sur deux années au sein d'un groupe de travail piloté par l'Association, avec

le concours de l'AFG et du Cabinet Pwc, une proposition de label ISR en immobilier a pu être présentée au mois de novembre 2018 auprès du Comité du label, présidé par M^{me} Notat. Ce projet très abouti a été accueilli très favorablement par le Comité.

Le label devrait ainsi voir le jour dans le courant de l'année 2019 et viendra répondre à une attente forte, d'une part, des acteurs du secteur déjà fortement engagés dans une démarche d'investissement responsable et, d'autre part, des épargnants qui attendent des garanties sur le caractère vertueux des actifs dans lesquels ils allouent leur épargne.

Contribution de l'ASPIM en faveur du logement

La Commission Logement de l'ASPIM a relancé à l'automne les travaux sur un projet de « fonds logement » destiné à proposer aux particuliers un placement de long terme dans de l'immobilier résidentiel en zone « tendue ». Un schéma final en cours de finalisation devrait être proposé aux autorités d'ici l'été 2019.

Mise à jour des textes AMF régissant la SCPI

L'arrêté d'homologation des modifications du règlement général de l'AMF relatives aux dispositions sur les SCPI, les SEF et les GFI a été publié au *Journal officiel* du 21 février 2019 et la nouvelle instruction AMF 2019-04 commune aux SCPI, GFI et SEF a été publiée le 13 mars 2019. Les réformes concernent principalement :

- la dématérialisation des relations avec les associés et l'AMF (mise à disposition des *reportings* sur le site Internet de la société de gestion ou transmission sur support durable, suppression de l'obligation de communiquer sous forme de lettre recommandée, suppression de la mention manuscrite sur le bulletin de souscription) ;

Tableau de suivi des groupes de travail

Groupes de travail	
Dénomination	Objet
ASSUREURS	Réflexion avec les assureurs quant à une définition/amélioration des bonnes pratiques dans la production des informations relatives aux fonds d'investissement immobiliers destinés aux commercialisateurs
CAPITAL-INVESTISSEMENT IMMOBILIER	Réflexion quant aux problématiques spécifiques des adhérents ayant des activités de marchand de biens et de promotion immobilière
CLUB AMPERE-ESG	Élaboration d'une norme de place pour l'échange d'informations ESG entre gérants d'actifs et investisseurs
CLUB UTILISATEURS UNICIA	Traitement des problématiques rencontrées par les adhérents dans leur utilisation de l'outil et réflexions quant à son évolution
CVAE ET REVENUS ÉTRANGERS	Réflexion sur l'assujettissement à la CVAE des revenus fonciers étrangers perçus par une SCPI ayant investi hors de France
DÉPOSITAIRES (GT commun avec l'AFTI)	Réflexion avec les dépositaires sur une meilleure efficacité de la chaîne de valeur en termes de prestations comptables et de tenue de registre
LABEL ISR IMMOBILIER	Finalisation du label ISR spécifique aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier
LUTTE ANTI-BLANCHIMENT (GT commun ASPIM-AFG)	Élaboration d'une position de place sur le traitement de l'activité de location
MARCHÉ SECONDAIRE - SMN	Réflexion pour la mise en place d'un marché secondaire organisé (plateforme/SMN) des parts/actions des FIA en immobilier
MIF 2 (GT commun ASPIM-AFG)	Définition d'une méthodologie de place relative à la présentation du relevé des frais <i>ex post</i> pour les SCPI
MODERNISATION DES PARTS DE SCPI	Réflexion quant à la modernisation de la tenue de passif de la SCPI et de la forme de la part
PERFORMANCES DES SCPI	Élaboration d'une note sur le calcul et la publication des données de performance des SCPI
PRIIPs (GT commun ASPIM-AFG, en collaboration avec l'IEIF)	Élaboration d'une documentation relative à : <ul style="list-style-type: none"> • l'utilisation d'indices de référence pour les SCPI et les OPCi ; • la note technique relative à l'affichage des frais dans le DIC PRIIPs ; • l'élaboration d'une trame-type de DIC PRIIPs pour les SCPI.
STRESS TEST	Élaboration d'un guide de bonnes pratiques spécifique dédié aux FIA en immobilier pour la réalisation des stress tests de marché et de liquidité
VALORISATION	Identification des problématiques de valorisation de certains actifs et élaboration d'une méthodologie de place

- la fréquence des *reportings* investisseurs (alignement de régime avec celui des OPCV et les GFI-SEF : les bulletins d'information seront semestriels et non plus trimestriels), et ;
- la présentation des frais (ajout d'une référence possible à une commission sur les retraits et en cas de mutation à titre gratuit, commission de gestion assise sur les loyers avec possibilité d'extension aux autres produits encaissés, notamment aux dividendes de participation, approbation nécessaire de l'Assemblée générale pour toute autre commission).

Club utilisateurs UNICIA

L'ASPIM a relancé le Club des utilisateurs d'UNICIA afin de faire le point sur les problématiques rencontrées dans l'utilisation de l'outil et réfléchir à d'éventuelles perspectives de développement.

Les premières réunions organisées avec Sopra Steria ont permis de faire émerger les priorités pour adapter l'outil à l'évolution de la réglementation (IFI, RGPD) et d'évoquer l'opportunité d'une réécriture de la solution dans l'optique de répondre aux nouveaux enjeux métiers : digitalisation, décimalisation, etc.

Sopra Steria a réaffirmé lors des échanges sa volonté de poursuivre l'évolution du produit et de

mettre en œuvre les moyens nécessaires pour assurer la qualité du service conformément aux attentes formulées par les utilisateurs.

Évolution de la base GECO vers Programme BIO3

Face aux difficultés à répondre aux nouveaux enjeux de compétitivité et réglementaires, l'AMF a entrepris la modernisation de son système d'information BIO2 (dont la base de données GECO) pour aboutir à une application plus fonctionnelle pour les acteurs de la gestion de fonds d'investissement en immobilier.

La refonte de BIO2 (y compris la base de données GECO), appelée Programme BIO3, devrait être mise en ligne en septembre 2019 et permettre aux sociétés de gestion :

- d'améliorer la qualité de la donnée ;
- de mettre en œuvre une gouvernance des données efficiente ;
- d'améliorer les outils de suivi des tiers et produits (ex. : produits « passeportés ») ;
- de faciliter l'adaptation de l'outil aux évolutions réglementaires.

Dans le cadre du programme BIO3, l'AMF organise des réunions trimestrielles avec les associations professionnelles.





2.

Cadre réglementaire



L'ASPIM a répondu à la consultation sur la révision de la réglementation PRIIPs

L'ASPIM a répondu le 6 décembre 2018 à la consultation des régulateurs européens (ESAs) relative à une proposition de réforme du règlement PRIIPs. 2019 se profile comme l'année lors de laquelle les grands axes de la révision générale du règlement PRIIPs et des standards techniques associés seront en partie fixés.

L'ASPIM reste mobilisée auprès des instances européennes pour que la présentation des FIA immobiliers dans le DIC PRIIPs ne soit pas plus défavorable aux SCPI qu'aux autres types d'OPC.

Retrouvez la réponse de l'ASPIM sur : eiopa.europa.eu

MIF 2: Q&A relatif au relevé des coûts et frais *ex post*

L'entrée en vigueur de la réglementation MIF 2 a renforcé les obligations du distributeur de produits financiers (dont les parts/actions de FIA en immobilier) et de services d'investissement (dont le conseil en investissement) envers les clients non professionnels et professionnels en termes de transparence dans la présentation des coûts et frais liés auxdits produits et services.

Les coûts et frais doivent ainsi être présentés préalablement à la souscription du produit / à la réalisation du service (information « *ex ante* »), puis postérieurement auxdites opérations sur une base de *reporting* au moins annuelle (information « *ex post* » transmise à l'investisseur via un relevé) s'il y a, ou a eu, une relation continue avec le client au cours de l'année.

L'ASPIM, en collaboration avec l'AFG, élabore un Q&A quant à la présentation des coûts et frais *ex post* à adresser aux associés de SCPI, en fonction de leurs spécificités de fonctionnement par rapport aux autres fonds d'investissement.

Ce Q&A présente :

- le périmètre du *reporting ex post* MIF 2: clients pour lesquels un relevé devra être transmis, base sur laquelle les coûts et frais doivent être calcu-

lés, date à laquelle le relevé doit être transmis à l'associé, moyens par lesquels il peut être transmis, l'entité en charge de sa transmission, et la forme qu'il devra revêtir ;

- une proposition de trame de relevé.

Commission Régulation et Bonnes Pratiques (« RBP »)

Au cours des douze derniers mois, la Commission 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 :

- point sur l'impact de la loi PACTE pour les fonds d'investissement en immobilier ;
- partage d'expérience sur la mise en œuvre de la nouvelle instruction AMF applicable aux SCPI ;
- règles d'affichage des frais courants d'un OPC ;
- partage d'expérience sur les actions opérationnelles à mener lorsque le prix de souscription d'une part de SCPI diffère de la valeur de reconstitution de plus de 10 % ;
- mise à jour des DIC PRIIPs pour les nouvelles SCPI créées il y a moins de cinq ans qui doivent se baser sur l'indice IEIF ;
- transposition de la 4^e directive LCB-FT : point sur les obligations spécifiques des sociétés de gestion de fonds d'investissement en immobilier ;
- stress test SCPI : retour d'expérience des adhérents suite à l'entrée en vigueur de la doctrine AMF de 2017 ;
- dotation du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission des nouvelles souscriptions de SCPI ;
- cession d'actifs par une SCPI, hors délai de détention de cinq ans ;

- limitation des souscriptions dans un OPCI professionnel;
- possibilité et modalités d'investissement par les collaborateurs de la société de gestion dans les fonds d'investissement en immobilier qu'elle gère;
- modalités de structuration d'OPCI maître-nourricier;
- MIF 2 : *reporting* des frais *ex post*;
- projet de loi de désurtransposition;
- calendrier de tenue des Conseils de surveillance des SCPI;
- approche des adhérents en matière de méthode de comptabilisation des frais dans le calcul de la valeur de reconstitution d'une SCPI;
- calcul de l'effet de levier AIFM.

GDPR et *property management*: note de synthèse ASPIM relative au partage de responsabilité entre les propriétaires d'immeubles et leurs prestataires

Le règlement européen sur la protection des données personnelles (règlement [UE] 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit « RGPD ») est entré en application le 25 mai 2018.

L'ASPIM, en collaboration avec la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), a élaboré une note de synthèse présentant la position de place concernant la répartition des responsabilités entre les sociétés de gestion/foncières cotées (SIIC) et les administrateurs de biens/agents immobiliers, ces derniers étant amenés à collecter directement auprès des futurs acquéreurs, candidats à la location ou des locataires des données dites à caractère personnel.

Par ailleurs, a été proposée une clause relative au GDPR que les adhérents de l'ASPIM et de la FSIF sont invités à faire figurer dans leur convention de *property management*.

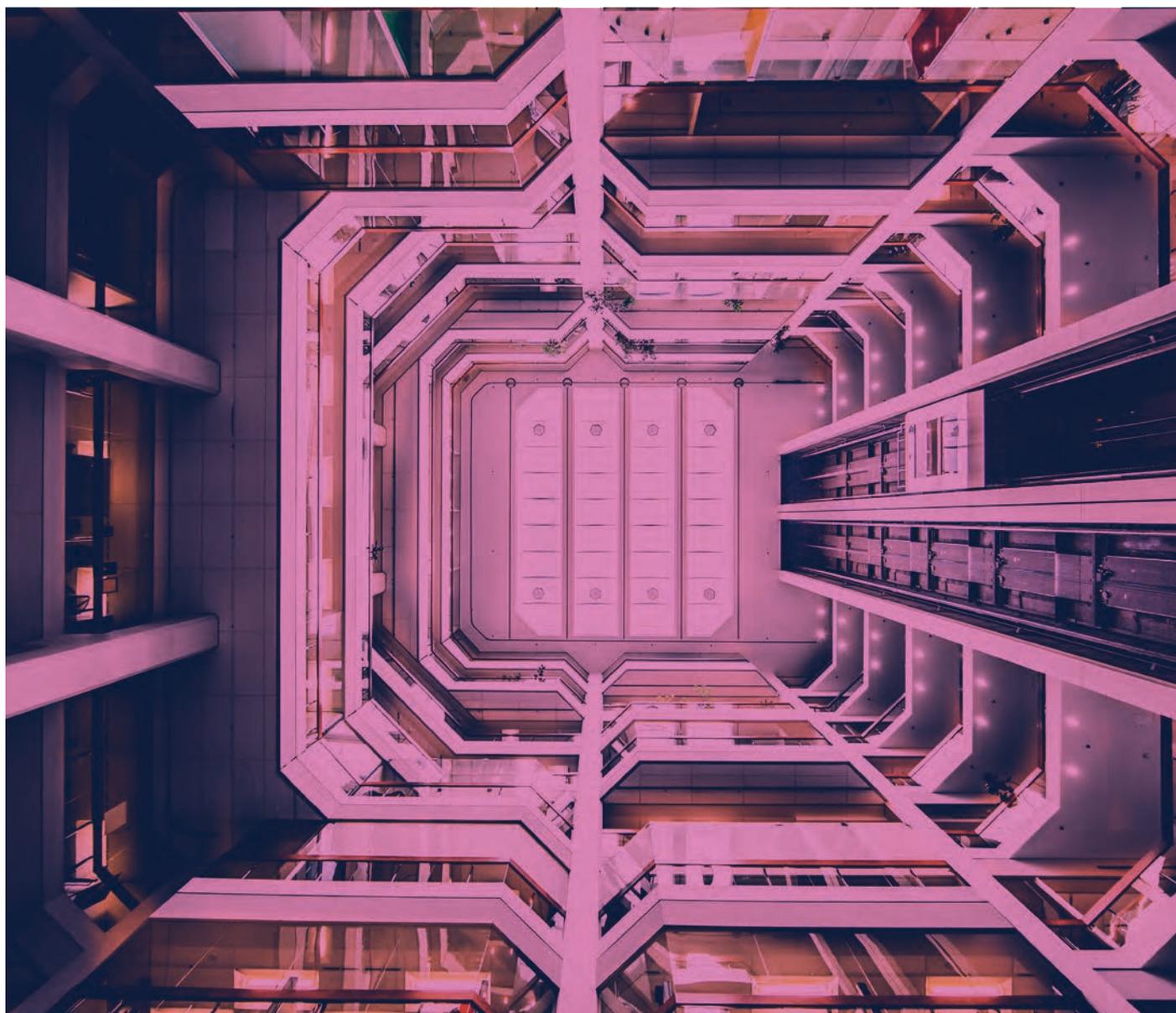


Suivi des textes de régulation

Instances européennes			
Initiateurs	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
European Supervisory Authorities (ESAs)	Proposition d'amendements aux standards techniques pour le DIC PRIIPs	Aide à la compréhension par le régulateur européen des spécificités de la gestion d'actifs immobiliers en termes de <i>scenarii</i> de performance et de transpiration des frais	Réponse à la consultation de place
European Securities and Markets Authority (ESMA)	Projet de guide sur les stress tests de liquidité	Aide à la compréhension par le régulateur européen des spécificités de la gestion d'actifs immobiliers	Réponse à la consultation de place en collaboration avec l'AFG

Pouvoirs publics français			
Initiateurs	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
Ministère de l'Économie et des Finances	Projet de loi de désurtransposition	Identification des dispositions issues de surtransposition de textes européens relevant de la gestion d'actifs	Réponse à la consultation de place
Ministère de la Transition écologique et solidaire	Projet de décret relatif à la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires		Participation de l'ASPIM aux discussions de place
Autorité des marchés financiers (AMF)	SCPI-GFI-SEF	Mise à jour du RG AMF et nouvelle instruction DOC 2019-04 commune aux SCPI, GFI et SEF	Réponse à la consultation de place en collaboration avec l'AFG et l'ASSFOR
	OPCI	Mise à jour de l'instruction DOC 2011-23	Réponse à la consultation de place
	Transposition de la 4 ^e Directive de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme	Mise en cohérence du RG AMF avec les dispositions législatives et réglementaires + détermination de la nature et de la portée des procédures internes ainsi que les règles d'organisation du contrôle interne	Réponse à la consultation de place
	Placement et commercialisation d'instruments financiers	Mise à jour de la position 2012-08	Réponse à la consultation de place
	Guide relatif au programme d'activité des sociétés de gestion de portefeuille et des placements collectifs autogérés	Mise à jour de la position-recommandation 2012-19	Réponse à la consultation de place
	Préparation sur le risque informatique et la cybersécurité	Aide à la compréhension par le régulateur des spécificités de la gestion d'actifs immobiliers en termes de profil de risque par rapport à des styles de gestion plus généralistes	Participation à la revue du questionnaire transmis à un échantillon de sociétés de gestion
	Guide sur la compensation de l'empreinte carbone par les OPC	Aide à la compréhension par le régulateur des spécificités de la gestion d'actifs immobiliers	Participation à la revue du projet de guide
	3 ^e rapport sur la finance durable	Aide à la compréhension par le régulateur des spécificités de la gestion d'actifs immobiliers	Participation à la revue du questionnaire transmis à un échantillon de sociétés de gestion
Autorité des normes comptables (ANC)	Revue du règlement ANC n° 2014-01 du 14 janvier 2014 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable		Participation au groupe de travail de place

Autres initiatives de place			
Initiateurs	Thématiques	Questions et enjeux pour les fonds immobiliers	Travaux engagés par l'ASPIM
AFGC, AMAFI, Cabinet Gide	<i>Security tokens</i> (crypto-actifs ayant les mêmes caractéristiques que des instruments financiers)	Opportunités offertes par les <i>security tokens</i> pour les sociétés de gestion de fonds d'investissement en immobilier ainsi que les limites auxquelles les acteurs qui y recourent (ou souhaitent y recourir) sont confrontés	Diffusion du questionnaire aux membres et participation à la présentation du rapport de synthèse
Club AMPERE	Élaboration d'un standard de place pour l'échange d'informations ESG entre gérants d'actifs et investisseurs	Adaptation du fichier AMPERE aux spécificités des FIA en immobilier	Participation au groupe de travail de place





3.

Études sur le secteur



Étude Mazars sur la communication financière et la stratégie des FIA immobiliers

Mazars, en collaboration avec l'ASPIM, a mené une étude comparative sur la stratégie et les indicateurs clés utilisés par les FIA immobiliers « grand public » dans leur communication financière au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018.

En dehors de la comparaison des expressions de performance des fonds immobiliers « grand public », trois grandes orientations se dégagent de cette étude.

Une stratégie d'investissement favorisant la diversification géographique et par typologie d'actif:

- internationalisation des SCPI: le poids relatif des investissements dans d'autres pays d'Europe a doublé depuis 2015 et s'établit à 10 % à fin 2017, soit plus de 5 milliards €;
- attractivité des secteurs de la santé, de l'hôtellerie et des résidences de service pour les OPCI et les SCPI, dont la valeur vénale cumulée s'établit à plus de 4 milliards € à fin 2017;
- 31 % des FIA du panel affichent dans leur rapport annuel 2017 une volonté de diversification de leurs investissements sur la zone euro (principalement sur l'Allemagne, le Benelux et l'Europe du Sud) ou sur de nouvelles classes d'actifs (notamment dans l'industrie du tourisme et des loisirs);
- sur les OPCI du panel étudié, l'allocation sur les foncières cotées représente 1,3 milliard € au 30 juin 2018, soit 10 % de leur actif net.

Les critères ESG/ISR/RSE sont très présents dans la communication financière:

- la moitié des FIA du panel affichent un ou plusieurs éléments de mesure de performance environnementale dans leur rapport annuel 2017;
- les principaux indicateurs de performance environnementale relevés sont l'âge énergétique du portefeuille immobilier, le pourcentage du portefeuille certifié ou labellisé, la performance énergétique moyenne en kW et ou en gramme CO₂/m².

Le ratio d'endettement des fonds reste bas:

- sur la base du panel étudié, il ressort que 70 % des OPCI et 84 % des SCPI ont recours à l'en-

dettement. Le ratio d'endettement est souvent inférieur à 20 %;

- à fin 2017, le ratio d'endettement s'établit en moyenne à 7 % pour les SCPI et à 14 % pour les OPCI (sur la base de l'actif brut total).

Publication du premier Baromètre 2018 de l'Immobilier Responsable

L'OID, en partenariat avec l'IEIF et l'ASPIM, publie le premier Baromètre de l'Immobilier Responsable.

Stratégies ISR, déclarations de performance extra-financière, article 173-VI sont autant d'outils qui ont servi à structurer les démarches environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) des acteurs immobiliers. Pour les aider à aller plus loin, l'OID a identifié ce qui peut définir « l'immobilier d'investissement responsable ».

Ce Baromètre vise à accompagner les gérants immobiliers en proposant une mesure périodique du niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier d'investissement sur l'intégration des enjeux ESG dans leurs stratégies.

Ces 18 enjeux ont été définis avec l'appui d'un Comité d'experts et suite à une étude de marché des matrices de matérialité disponibles des acteurs du secteur.

Nous remercions particulièrement les membres du Comité d'experts pour leur expertise et leurs précieux conseils: Julien Mauffrey (ASPIM), Nehla Krir (AXA Investment Managers), Nathalie Robin (BNP PARIBAS Cardif), Daphné Millet (Icade), Christian De Kerangal (IEIF), Soazig Dumont (IEIF), Gérard Degli Esposti (La Française REIM), Cédric Nicard (PERIAL Asset Management).

Ont également contribué par leurs réponses aux questionnaires et leurs retours d'expérience: AG2R La Mondiale, Allianz Real Estate France, Altarea Cogedim, ASPIM, Aviva Investors, Axa Investment Managers, BNP PARIBAS Cardif, Crédit Mutuel ARKEA, Etic Foncièrement Responsable, Generali Real Estate, Groupama Immobilier, Icade, IEIF, La Française REIM, MAIF, Nexity, PERIAL Asset Management et Poste Immo.

Real Estate & Urban Employment Monitor (Étude Fondation Palladio)

Depuis juin 2018, l'ASPIM a contribué à la réalisation de la 3^e édition du *Real Estate & Urban Employment Monitor*, l'étude annuelle sur les métiers de l'immobilier et de la ville, réalisée par EY, la Fondation Palladio et Business Immo et publiée le 21 février dernier lors du Forum des métiers de l'immobilier et de la ville (FMIV).

Cette étude constitue une étude unique en France sur la filière de l'immobilier et de la ville et a associé

une trentaine d'organisations professionnelles, plus de 1 000 dirigeants et 300 étudiants qui ont partagé leurs analyses, dressé des perspectives et évoqué leurs défis d'innovation et de développement.

L'étude couvre l'ensemble des composantes de la filière en France, soit plus de 100 métiers réunis au sein de huit secteurs d'activité interconnectés : architecture-aménagement-urbanisme, construction des bâtiments, commercialisation, expertise et conseil, gestion de l'immobilier, investissement et financement de l'immobilier, ingénierie et prestations techniques, promotion immobilière.



4. Communication



Lettre d'information de l'ASPIM

L'ASPIM a mis en place à destination des adhérents, du secteur et des différentes parties prenantes intéressées une lettre d'information trimestrielle couvrant les actualités de l'association et du secteur.

Le premier numéro de la lettre *ASPIM INFOS* est disponible sur les sites Internet et extranet de l'ASPIM.
www.aspim.fr

Newsletters techniques

Afin d'assurer une veille juridique et fiscale à l'attention de ses membres, l'ASPIM diffuse trois lettres d'actualité :

- une lettre relative à la **fiscalité**, en partenariat avec le Cabinet PwC Société d'avocats ;
- une lettre relative à l'**actualité réglementaire**, en partenariat avec le Cabinet Mazars Société d'avocats ;
- une lettre relative à l'**actualité du droit de l'immobilier**, en partenariat avec le Cabinet LPA-CGR Société d'avocats.

Ces lettres d'actualité sont disponibles sur l'extranet (www.aspim.fr) de l'ASPIM et sont communiquées aux adhérents à un rythme trimestriel.

Newsletter hebdomadaire

Depuis le lancement du nouveau site Internet, l'ASPIM a mis en place une newsletter d'information sur l'actualité de l'Association. Elle est envoyée à nos adhérents inscrits sur l'extranet tous les vendredis midi.

Cette newsletter reprend de façon agrégée les publications de l'extranet : actualités France et Europe, communiqués de presse, newsletters techniques, réunions d'information, revue de presse, tableaux de suivi des textes réglementaires, des commissions et groupes de travail ainsi que le calendrier des événements de l'Association.

Newsletter Europe

L'ASPIM a mis en place à l'attention de ses membres une newsletter bimensuelle réalisée par le Cabinet FleishmanHillard et couvrant les développements politiques et réglementaires en Europe.

Cette newsletter est disponible sur l'extranet, rubrique « Actualités & Veille / Actualité Europe ».

La nouvelle version du site Internet de l'ASPIM est désormais disponible en version anglaise

La feuille de route du Président de l'ASPIM, évoquait notamment la refonte du site Internet et la création d'un espace collaboratif (extranet) réservé à ses adhérents.

Depuis avril 2018, le nouveau site Internet offrant de nouveaux services aux adhérents et aux différentes parties prenantes est en ligne.

Une version anglaise du site est par ailleurs disponible depuis janvier 2019.

L'URL du site Internet en français : www.aspim.fr

L'URL du site Internet en anglais : www.aspim.fr/en

Vœux des trois associations (AFG/ASPIM/France Invest)

Cette année, pour la première fois, les trois associations (AFG, ASPIM, et France Invest) ont organisé conjointement leur soirée des « vœux de la gestion d'actifs » dans les salons Concorde de l'Automobile Club de France.



De gauche à droite : Dominique Gaillard (France Invest),
Éric Pinon (AFG) et Frédéric Bôl (ASPIM).

5.

Fiscalité



IFI: démarches auprès de la DLF

Afin de préciser les obligations déclaratives en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) à la charge des sociétés de gestion gérant des fonds d'investissement en immobilier, l'ASPIM a participé au groupe de travail de place entrepris par l'AFG qui a émis une recommandation de place le 15 février 2018.

Au cours de l'année 2019, l'ASPIM continue à se mobiliser aux côtés de l'AFG afin d'obtenir auprès de la Direction de la législation fiscale (DLF) des précisions quant à l'interprétation de sa doctrine administrative (BOFIP). Par ailleurs, le groupe de travail a élaboré deux modèles de lettres: l'un à destination des compagnies d'assurances et l'autre des investisseurs aux fins de communication de la quote-part immobilière à déclarer par les assurés et les autres types d'investisseurs qui seraient assujettis au regard de leur investissement dans des fonds d'investissement en immobilier.

Prélèvement à la source: note technique relative au traitement des revenus et des charges fonciers

Le 1^{er} janvier 2019 est entré en vigueur le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (IR). L'année 2018 sera donc une année de transition et, pour éviter que les contribuables aient à acquitter deux fois l'IR en 2019, un mécanisme de crédit d'impôt (CIMR) est prévu pour les revenus non exceptionnels entrant dans le champ du prélèvement à la source perçus ou réalisés en 2018.

Il ressort des textes qu'aucune adaptation spécifique n'est prévue pour les fonds d'investissement, dont les SCPI: ils sont davantage adaptés à des particuliers, détenant des immeubles en direct ou via leurs SCI. Afin d'y remédier, l'ASPIM a émis une note technique relative au traitement des revenus fonciers imposables et des

charges déductibles pour les SCPI, et présente les solutions envisageables quant aux questions restant en suspens à la lecture de la doctrine administrative.

Commission Fiscalité

La Commission Fiscalité de l'ASPIM a eu l'occasion de traiter de nombreux sujets:

- FATCA/CRS: retour d'expérience sur le statut des SCPI et OPCI;
- dispositif Scellier: conséquences de la décision de la CAA de Versailles du 31 mai 2018;
- assujettissement des revenus fonciers étrangers à la CVAE;
- non-déductibilité par les nus-proprétaires des intérêts d'emprunt souscrits dans le cadre de l'acquisition de parts de SCPI en démembrement;
- non-déductibilité des intérêts d'emprunt souscrits dans le cadre de l'acquisition d'immeubles situés hors de France;
- taux de l'*exit tax*: projet de réforme;
- conséquence fiscale du projet de loi PACTE;
- participation du bailleur à la gestion commerciale des locations;
- point sur le projet de loi de finances pour 2019;
- IFI: retour d'expérience des adhérents;
- projet d'OPCI maître-nourricier: aspects fiscaux.



6.

Projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 28 mai 2019



Synthèse des projets de résolutions

1^{re}

Modification des statuts

2^e

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

3^e

Modalités de calcul du montant des cotisations annuelles des adhérents ordinaires

4^e

Modalités de calcul du montant des cotisations appelées auprès des experts correspondants

5^e

Élection des membres du Conseil d'administration

6^e

Pouvoirs

Première résolution

Modification des statuts

Sur proposition du Conseil, il est proposé à l'Assemblée générale statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, la modification des statuts de l'Association comme suit :

Dans la totalité de l'article « 9 – Administration », le mot « quinze » est remplacé par le mot « seize ».

Elle décide d'affecter le résultat de l'exercice soit - 297 146 € au poste « Provisions pour éventualités diverses », le montant des réserves après affectation s'élevant à 1 645 843 €.

L'Assemblée donne *quibus* entier et sans réserve aux administrateurs pour leur gestion.

Elle donne également *quibus* et décharge au Trésorier pour sa mission au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Deuxième résolution

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

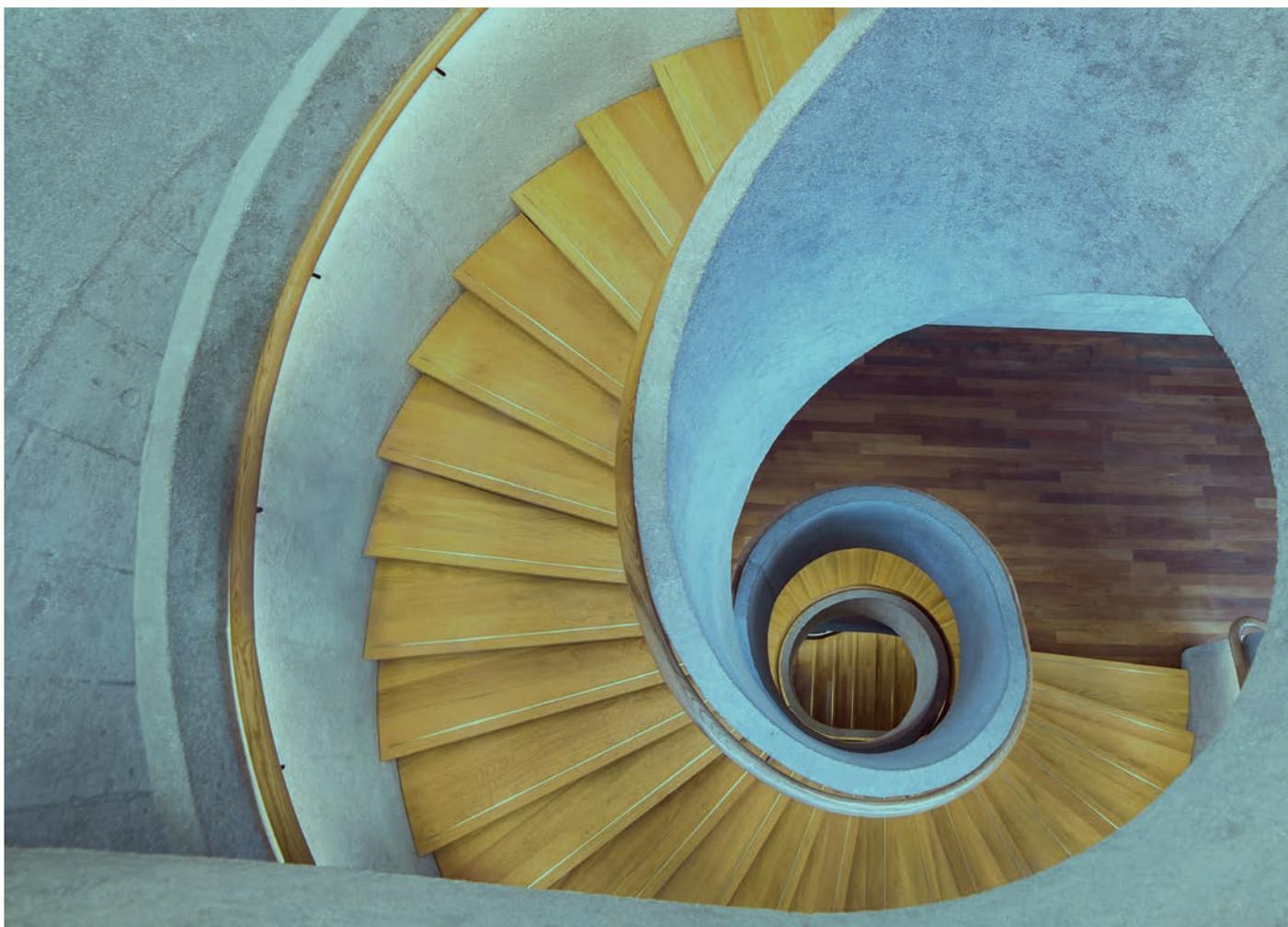
L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration et de celui du Trésorier, approuve ces rapports et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 qui lui sont présentés ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Troisième résolution

Modalités de calcul du montant des cotisations annuelles des adhérents ordinaires

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 seuils définis ci-après :

- **au titre de la première année d'adhésion, la SGP s'acquitte d'une cotisation dont le montant est défini en fonction du barème tel que mentionné ci-dessous, auquel est appliqué un *prorata temporis* mensuel;**
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP s'élève à 7 000 € (sept mille) si la SGP comptait, au 31 décembre 2018, un encours global sous gestion strictement inférieur à 250 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP s'élève à 12 500 € (douze mille cinq cents) si la SGP comptait, au 31 décembre 2018, 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 s'élève à 25 000 € (vingt-cinq mille) si la SGP comptait, au 31 décembre 2018, 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 s'élève à 52 500 € (cinquante-deux mille cinq cents) si la SGP comptait, au 31 décembre 2018, un encours global sous gestion strictement supérieur à 1 500 millions € et inférieur ou égal à 3 000 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP s'élève à 70 000 € (soixante-dix mille) si la SGP comptait, au 31 décembre 2018, un encours global sous gestion strictement supérieur à 3 000 millions € et inférieur ou égal à 6 000 millions €;
- le montant de la contribution forfaitaire de la SGP s'élève à 90 000 € (quatre-vingt-dix mille) si la SGP comptait, au 31 décembre 2018, un encours global sous gestion strictement supérieur à 6 000 millions €.



Quatrième résolution

Modalités de calcul du montant des cotisations appelées auprès des membres experts correspondants

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 :

- 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 ;
- 5 000 € pour les autres entités comptant un nombre de collaborateurs supérieur ou égal à 20 ;
- 2 500 € 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 :

- 3 750 € par entité comptant strictement plus de 20 collaborateurs ou 7 500 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée entre le 1^{er} avril et le 30 juin de l'exercice ;
- 2 500 € par entité comptant strictement plus de 20 collaborateurs ou 5 000 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre de l'exercice ;
- 1 250 € par entité comptant strictement plus de 20 collaborateurs ou 2 500 € pour les sociétés dites pluridisciplinaires, pour une adhésion sollicitée après le 1^{er} octobre de l'exercice.
- **1 250 € par entité comptant strictement moins de 20 collaborateurs pour une adhésion sollicitée après le 1^{er} juillet de l'exercice.**

Cinquième résolution

Élection des membres du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, désigne, en tant que membres du Conseil d'administration, les sociétés suivantes, de manière à renouveler les postes d'administrateurs de l'Association parvenus à échéance et de désigner de nouveaux administrateurs :

- AMPERE GESTION
- AMUNDI IMMOBILIER
- CORUM ASSET MANAGEMENT
- FIDUCIAL GÉRANCE
- HSBC REIM
- IMMOVALOR GESTION
- OREIMA
- 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 2020.

Sixième résolution

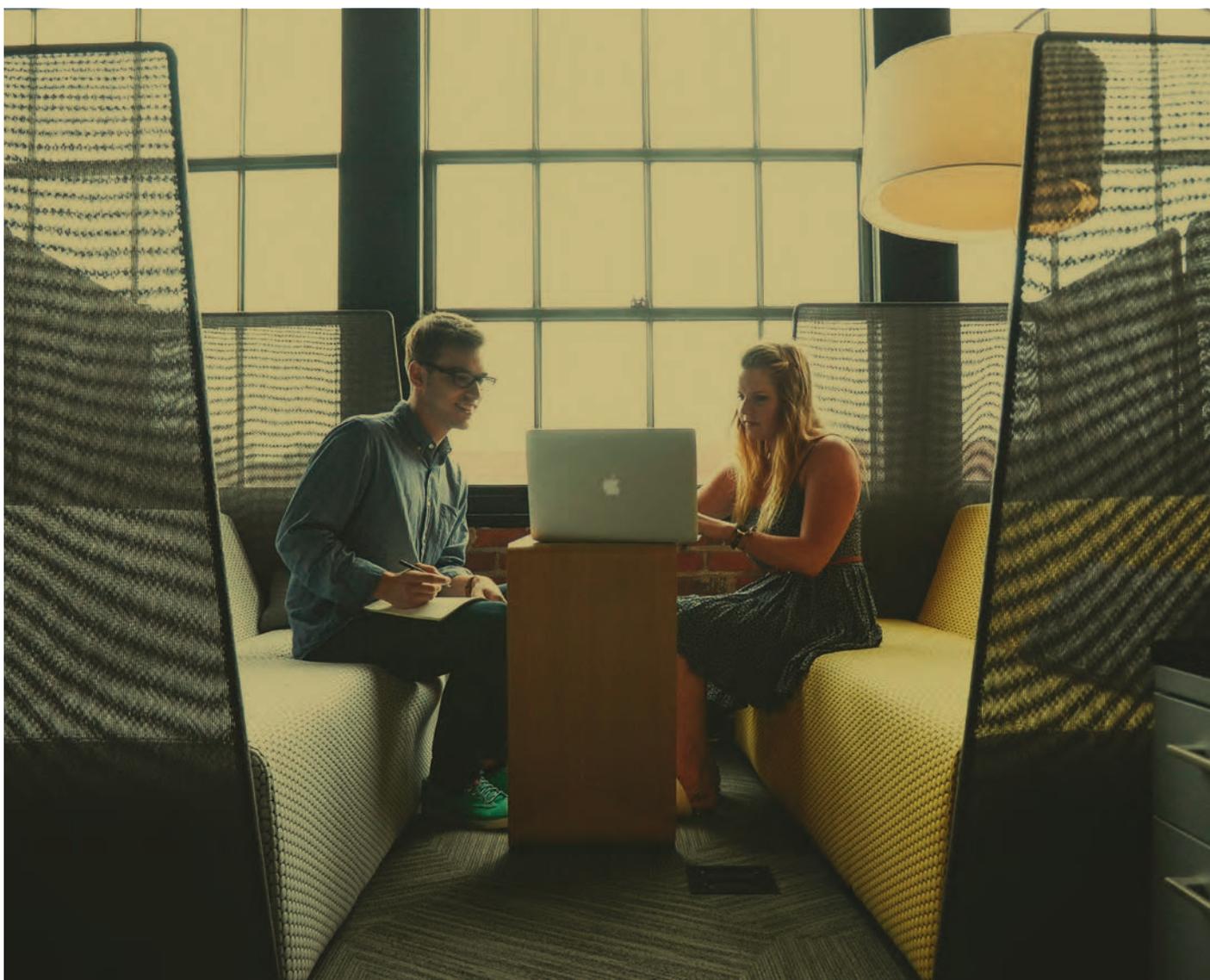
Pouvoirs

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.



7.

Annexes



Projets de statuts de l'ASPIM

Les soussignés :

1) La Banque Nationale de Paris, dont le siège est à Paris 75009 - 16, boulevard des Italiens - représentée par Monsieur Brunot

2) La Banque de Paris et des Pays-Bas, dont le siège est à Paris 75002 - 3, rue d'Antin - représentée par Monsieur Carvallo

3) La Banque de Suez et de l'Union des Mines, dont le siège est à Paris 75008 - 44, rue de Courcelles - représentée par Monsieur Hemar

4) La Caisse Centrale des Banques Populaires, dont le siège est à Paris 75002 - 115, rue Montmartre - représentée par Monsieur Fourcail

5) La Caisse nationale du Crédit Agricole, dont le siège est à Paris 75015 - 91-93, boulevard Pasteur - représentée par Monsieur Jeancourt-Galignani

6) Le Crédit Foncier de France, dont le siège est à Paris 75001 - 19, rue des Capucines - représenté par Monsieur François

7) Le Crédit Lyonnais, dont le siège est à Paris 75002 - 19, boulevard des Italiens - représenté par Monsieur Deseilligny

8) La Société Générale, dont le siège est à Paris 75009 - 29, boulevard Haussmann - représentée par Monsieur Starck

9) Monsieur René Fuchs demeurant à Paris 75016 - 15, avenue du Recteur-Poincaré

Et toutes personnes qui auront adhéré aux présents statuts forment par les présentes une association, « l'Association », conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901, et établissent les statuts de la manière suivante :

Article 1 - DÉNOMINATION

L'Association a pour dénomination :

« ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER » (ASPIM), ci-après « l'Association ».

Article 2 - OBJET

L'Association a pour objet :

- de rechercher et d'appliquer tous moyens propres à favoriser le développement de véhicules d'épargne collective réglementés ayant une activité de gestion d'actifs immobiliers, fonciers, agricoles, viticoles ou forestiers, sous la forme de fonds d'investissement alternatifs, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement et du Conseil du 8 juin 2011, dite « Directive AIFM », transposée en droit français par l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, ci-après les « fonds d'investissement en immobilier », et la promotion des intérêts des investisseurs et gestionnaires desdits fonds ;
- d'assurer par tous moyens appropriés, y compris par intervention en justice, la représentation et la défense des intérêts économiques, financiers et moraux des fonds d'investissement en immobilier et, le cas échéant, de leurs investisseurs et gestionnaires ;
- et, d'une façon générale, d'étudier toute question intéressant directement ou indirectement les fonds d'investissement en immobilier, leurs investisseurs et gestionnaires.

Dans le cadre de cet objet, l'Association pourra réaliser des opérations à caractère mobilier ou immobilier jugées nécessaires à son bon fonctionnement.

ARTICLE 3 - SIÈGE

Le siège de l'Association est situé à Paris.

Le Conseil d'administration fixe et modifie l'adresse du siège, dans les limites de la région Ile-de-France.

Le transfert du siège dans une autre région en France pourra être décidé par l'Assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 4 - DURÉE

Sauf prorogation décidée par l'Assemblée générale, la durée de l'Association est de 99 ans, à compter de la date de sa constitution.

ARTICLE 5 - ADMISSION

5.1 Membres ordinaires

Sont admis comme **membres ordinaires** de l'Association, après accord du Conseil d'administration, les sociétés de gestion de portefeuille ayant été agréés par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion d'actifs immobiliers, ci-après « la société de gestion de fonds d'investissement en immobilier ».

Le champ d'activité de ces sociétés s'étend à la gestion :

- des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), visées aux articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier ;
- des organismes de placement collectif immobilier (OPCI), visés aux articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier, et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), visés aux articles L. 214-148 et suivants du Code monétaire et financier ;
- et de tout autre véhicule de gestion d'actifs immobiliers, fonciers, agricoles, viticoles ou forestiers, qu'elle qu'en soit la forme juridique.

Dans le cadre de son adhésion à l'Association, chaque membre ordinaire susmentionné s'engage à :

- observer strictement les règles de déontologie édictées, pour ce secteur professionnel, par l'Autorité des marchés financiers et l'Association elle-même ;
- déclarer à l'Association chaque fonds d'investissement en immobilier dont il assure la gestion, et déclarer annuellement à l'Association, ou à son délégué, le montant des encours gérés ;

- s'acquitter du versement de sa cotisation annuelle destinée à l'Association dans les conditions fixées à l'article 7 des présents statuts et par l'Assemblée générale de l'Association.

Par exception, pourra être admise comme membre de l'Association par décision de l'Assemblée générale ordinaire prise sur proposition du Conseil d'administration, à la majorité des voix dont disposent les membres de l'Association, une personne physique appelée à occuper les fonctions de Président de l'Association.

5.2 Membres experts correspondants

Peuvent être admis comme membres « experts correspondants », après accord du Conseil d'administration sur proposition du Président ou du Délégué Général, les entités autres que des sociétés de gestion de fonds d'investissement en immobilier intéressées à titres divers par le secteur professionnel dans lequel évolue l'Association, désireuses de s'impliquer dans les travaux de l'Association afin de contribuer à l'accomplissement par cette dernière de sa mission.

5.3 Modalités d'admission

5.3.1. L'admission d'un membre visé aux points 5.1. et 5.2. du présent article doit être sollicitée par la remise d'un bulletin d'adhésion dûment rempli et signé et l'acquittement d'un droit d'entrée perçu, le cas échéant, par l'Association.

Les candidats à l'adhésion en qualité de membre ordinaire doivent joindre au bulletin d'adhésion un dossier comportant notamment leurs statuts et la notification d'agrément délivrée par l'Autorité des marchés financiers.

Sous réserve de la perception de la cotisation, l'adhésion est prononcée ou rejetée par le Conseil d'administration de manière totalement discrétionnaire et sans recours possible.

5.3.2. L'examen des dossiers de candidature d'un membre visé au point 5.1. du présent article est confié à une Commission d'admission, com-

posée du Président du Conseil d'administration, du Délégué général et, le cas échéant, de tout administrateur qui aurait manifesté le souhait de prendre part à une réunion de la Commission d'admission.

La Commission d'admission se réunit chaque fois que nécessaire afin d'auditionner les candidats à l'adhésion. Après audition, la Commission d'admission présente le dossier d'adhésion des candidats au Conseil d'administration avec sa préconisation.

Le Conseil d'administration décide à la majorité simple des voix d'accepter ou de refuser les candidatures.

Les décisions mentionnées ci-dessus n'ont pas à être motivées.

ARTICLE 6 - DÉMISSION - RADIATION

La qualité de membre de l'Association se perd :

- par la démission ;
- par la radiation prononcée par le Conseil d'administration en cas de non-paiement de la cotisation dans le délai requis, pour motifs graves ou en cas de manquements répétés aux statuts ou au règlement intérieur ;
- ou, s'agissant d'un membre expert correspondant, en cas de non-paiement de la cotisation dans le délai requis, pour motifs graves ou en cas de manquements répétés aux statuts ou au règlement intérieur, ou si ledit membre ne s'implique plus de façon effective ou continue dans les travaux de l'Association.

Lorsque la radiation d'un membre est envisagée, quel qu'en soit le motif, celui-ci est préalablement auditionné par la Commission d'admission. Cette dernière recueille les éléments d'information nécessaires à la constitution d'un rapport qu'elle présente au Conseil d'administration, afin d'apporter sa préconisation et de motiver la décision finale du Conseil d'administration.

ARTICLE 7 - RESSOURCES

7.1 Détermination des ressources de l'Association

Les ressources de l'Association sont constituées par :

- les droits d'entrée exigés, le cas échéant, sur décision du Conseil d'administration, des nouveaux membres ordinaires et des membres experts correspondants de l'Association ;
- les cotisations annuelles des membres ordinaires et des membres experts correspondants et ;
- toutes les ressources légales autorisées.

Selon des modalités précisées par le Conseil d'administration, la cotisation annuelle des membres ordinaires est fixée en fonction d'un barème appliqué à l'actif global représenté par chacun de leurs fonds d'investissement en immobilier sous gestion au 31 décembre de l'exercice précédent.

Les membres ordinaires ne comptant aucun fonds d'investissement en immobilier sous gestion au 1^{er} janvier de l'exercice considéré s'acquittent d'une cotisation forfaitaire annuelle.

Les membres experts correspondants s'acquittent d'une cotisation forfaitaire annuelle.

L'Assemblée générale ordinaire fixe, sur proposition du Conseil d'administration, le montant :

- du droit d'entrée, appliqué, le cas échéant, sur décision du Conseil d'administration ;
- de la cotisation annuelle des membres ordinaires ;
- de la cotisation forfaitaire annuelle des membres experts correspondants ;
- de toutes cotisations exceptionnelles destinées à couvrir des dépenses particulières.

7.2 Perception des ressources par l'Association

Les cotisations sont dues intégralement par les membres de l'Association ou par les membres démissionnaires ou radiés au cours de l'exer-

cice considéré, quelle que soit la date à laquelle est intervenue cette admission, démission ou radiation.

Elles doivent être acquittées à l'Association dans le délai de règlement fixé par la notification de paiement transmise par l'Association aux membres concernés.

Le non-respect de ce délai de règlement constitue un motif valable de radiation. Le fait pour l'Association de ne pas prononcer de radiation pour non-respect du délai de règlement ne constitue pas une remise de la dette du membre défaillant qui reste débiteur envers l'Association et demeure susceptible de radiation jusqu'au complet paiement de la cotisation due.

ARTICLE 8 - COMPTES - INVENTAIRE

Il est tenu au siège de l'Association une comptabilité des recettes et des dépenses de l'Association sous la responsabilité du Trésorier.

L'exercice correspond à l'année civile.

Le Trésorier, assisté d'un expert-comptable, est chargé par le Conseil d'administration de contrôler périodiquement la régularité des comptes de l'Association et de présenter un rapport à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

ARTICLE 9 - ADMINISTRATION

L'Association est administrée par un Conseil d'administration composé de huit membres au moins, et de quinze seize au plus, élus par l'Assemblée générale parmi les membres ordinaires de l'Association, chaque administrateur devant être issu d'un groupe de gestion distinct.

Les déclarations de candidature aux postes d'administrateurs, qu'il s'agisse d'un premier mandat ou d'un renouvellement, doivent faire l'objet d'une information préalable du Président formulée par écrit, qui rapporte au Conseil d'administration de l'Association, et ce au plus tard deux mois avant la date de la tenue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur cette/ces candidature(s).

Les noms des candidats aux postes d'administrateurs sont listés dans une résolution unique soumise au vote de l'Assemblée générale.

Sont élus, dans la limite du nombre de sièges à pourvoir, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

L'organe de gestion, de direction ou d'administration de chaque société de gestion de fonds d'investissement en immobilier, membre du Conseil d'administration, désigne pour la représenter au sein du Conseil d'administration, pendant la durée de son mandat, une personne physique à titre de représentant titulaire permanent. En cas d'empêchement d'assister à une réunion du Conseil d'administration, le représentant permanent peut désigner un suppléant, dès lors réputé engager valablement la société de gestion de fonds d'investissement en immobilier dont il est issu quant aux décisions prises. Dans une telle circonstance, le représentant permanent en informe l'Association au moins quarante-huit heures avant la tenue de la réunion.

Le représentant titulaire devra obligatoirement être un mandataire social de la société adhérente.

Si le Conseil d'administration est composé de moins de quinze seize membres, il peut, s'il le juge utile pour l'intérêt de l'Association, coopérer de nouveaux membres jusqu'à ce nombre de quinze seize en procédant à la nomination provisoire d'un ou plusieurs nouveaux administrateurs.

De même, si un siège d'administrateur devient vacant dans l'intervalle de deux Assemblées générales annuelles, le Conseil d'administration pourra pourvoir provisoirement à son remplacement par cooptation.

Ces cooptations seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

À défaut de ratification, les délibérations et les actes accomplis par le Conseil d'administration depuis la nomination provisoire n'en demeureront pas moins valables.

La durée du mandat d'administrateur ainsi que celle du Président du Conseil d'administration est de deux années, chaque année s'entendant de la période séparant deux Assemblées générales ordinaires annuelles.

Tout administrateur sortant est rééligible.

Les membres du Conseil d'administration ne reçoivent aucune rétribution en tant qu'administrateurs de l'Association. Toutefois, les membres et/ou les personnes physiques représentants titulaires permanents ou, le cas échéant, leurs suppléants, ont droit au remboursement de leurs frais sur justification et il peut leur être alloué, par décision du Conseil d'administration, des indemnités de déplacement et de représentation ainsi que des rétributions pour des fonctions ou missions particulières qui leur seraient confiées par le Conseil d'administration.

ARTICLE 10 - DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration se réunit chaque fois qu'il est convoqué par le Président et à son défaut par le Vice-Président, ou sur la demande du quart de ses membres, et au moins chaque trimestre. Peuvent être convoquées à ses réunions, à titre consultatif, toutes personnes physiques, rattachées à un adhérent de l'Association ou non, dont la compétence professionnelle serait utile à l'objet de ses travaux.

Le Conseil d'administration peut constituer, avec le concours de ces personnes physiques, des commissions d'études et des groupes de travail.

Un membre du Conseil d'administration peut se faire représenter par un autre administrateur sans que celui-ci puisse accepter plus d'un seul mandat.

La présence ou la représentation de la moitié des membres du Conseil d'administration est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les réunions sont présidées par le Président du Conseil d'administration et, en son absence, par le Vice-Président. En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Président de séance est désigné par les membres présents.

Il est dressé procès-verbal des séances. Les procès-verbaux sont signés par le Président de séance.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

ARTICLE 11 - BUREAU

Le Bureau se compose de sept membres, soit désignés soit élus parmi les administrateurs selon les modalités et pour une durée visées ci-dessous.

Le Bureau est présidé par un Président, en la personne du Président du Conseil d'administration. Le Président désigne, parmi les membres du Conseil d'administration, le Vice-Président et le Trésorier de l'Association. Le Président peut révoquer le mandat du Vice-Président et du Trésorier.

Le Conseil d'administration élit les quatre autres membres du Bureau parmi les administrateurs, selon le plus grand nombre de voix et dans la limite des postes à pourvoir.

Le mandat de chaque membre du Bureau est d'une durée de deux ans. À l'exception du Président, le mandat de membre du Bureau n'est renouvelable qu'une seule fois consécutivement.

Pour l'interprétation du présent article, chaque année s'entend de la période séparant deux Assemblées générales ordinaires annuelles consécutives.

En appui du Président et du Délégué général, le Bureau a pour mission :

- de veiller à la mise en œuvre des décisions du Conseil d'administration ;
- d'assurer le suivi et le contrôle des actions de l'Association ;
- de préparer les prises de position de l'Association.

Le Bureau se réunit aussi souvent que l'intérêt de l'Association l'exige et il rend compte de ses actions au Conseil d'administration.

ARTICLE 12 - COMPÉTENCES DES ORGANES DE GOUVERNANCE

12.1 Compétences du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour autoriser tous actes qui ne sont pas réservés à l'Assemblée générale.

Le Conseil d'administration assure l'exécution des décisions de l'Assemblée générale. Il examine toutes les questions concernant le fonctionnement de l'Association et la réalisation de son objet. Il établit chaque année les comptes et l'inventaire et les soumet à l'Assemblée générale ordinaire. Il détermine et surveille l'emploi des fonds appartenant à l'Association, arrête le budget annuel et crée tous emplois. Il décide, notamment, l'ouverture de tous comptes postaux ou bancaires.

Il se prononce sur l'admission et la radiation des membres de l'Association.

Il propose à l'Assemblée générale la détermination des modalités de calcul des cotisations.

Il organise toute documentation pouvant être utile à l'Association ou aux membres de l'Association et crée toutes les institutions ou tous les organismes pouvant faciliter la réalisation de l'objet de l'Association. Il se prononce sur l'adhésion à toute association ou organisme dont l'objet coïncide avec celui de l'Association.

Il délibère et statue sur toutes les questions relatives à l'activité de l'Association et à la gestion de son patrimoine ou sur les intérêts généraux des membres de l'Association.

Il délègue au Président, au Vice-Président et au Délégué général tous les pouvoirs qu'il juge nécessaires.

Sur proposition du Président, le Conseil d'administration peut décider du recrutement de salariés permanents, notamment un Délégué général, un Secrétaire général et toute personne physique apte, par ses compétences professionnelles, à permettre l'accomplissement par l'Association de sa mission.

12.2 Compétences du Bureau

Comme précisé à l'article 11 des présents statuts, le Bureau prépare les travaux du Conseil d'administration de l'Association. Il reçoit délégation de la part des administrateurs pour conduire l'activité de l'Association entre chaque réunion des administrateurs.

12.3 Compétences du Président

Le Président assure l'exécution des décisions du Conseil d'administration et le fonctionnement régulier de l'Association qu'il représente en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il peut déléguer ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets.

Le Président peut engager des dépenses pour le compte de l'Association dans les conditions ci-après :

- il peut engager toutes les dépenses prévues par le budget établi par le Conseil d'administration, sous le contrôle du Bureau, et en informant le Conseil d'administration dans les meilleurs délais ;
- il peut engager des dépenses non prévues par le budget, dans les limites fixées annuellement par le Conseil d'administration.

En cas d'absence ou d'empêchement, le Président est remplacé par le Vice-Président.

12.4 Compétences du Délégué général

Le Délégué général est choisi par le Conseil d'administration sur proposition du Président.

Il est salarié de l'Association.

Le Délégué général assure la direction générale effective de l'Association. À cet effet, le Conseil d'administration définit les pouvoirs qui lui sont attribués. Notamment :

- il met en œuvre les décisions du Conseil d'administration, dirige les actions de *lobbying* et de communication ;
- il prépare et exécute les budgets ;
- il assure le suivi des relations entre l'Association et ses membres ainsi qu'avec les membres experts correspondants.

Pour les besoins de la gestion de l'Association, le Conseil d'administration confère au Délégué général la charge de la gestion budgétaire et patrimoniale de l'Association, ainsi que la direction du personnel.

Le Délégué général rend compte de sa mission au Conseil d'administration.

Le Délégué général assiste aux réunions du Conseil d'administration et du Bureau, ainsi qu'aux Assemblées générales.

12.5 Compétences du Trésorier

Le Trésorier est membre du Bureau et est désigné par le Président.

Il a tout pouvoir pour effectuer, directement ou par délégation donnée à une autre personne et approuvée par le Conseil d'administration, tout contrôle ou vérification qu'il estime utile sur les comptes de l'Association, sa situation de trésorerie, ainsi que sur la réalisation du budget annuel approuvé par le Conseil d'administration.

Il s'assure de la mise en œuvre de procédures satisfaisantes en matière de comptabilité et de contrôle de gestion.

Il rend compte au Conseil d'administration et à l'Assemblée générale qui statue sur les comptes de l'Association.

ARTICLE 13 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée générale se compose de tous les membres ordinaires de l'Association, visés à l'article 5.1. des présents statuts, représentés par la personne physique désignée par leur organe de gestion, de direction ou d'administration. Ses décisions prises régulièrement obligent tous les membres de l'Association sans exception.

Un membre de l'Association peut être représenté, en vertu d'un pouvoir spécial, par un autre membre.

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an et chaque fois qu'elle est convoquée par le Conseil d'administration ou à la demande de membres de l'Association représentant le quart au moins du nombre total de voix dont dispose l'ensemble des membres de l'Association.

L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'administration.

Les convocations sont faites par voie électronique ou par lettres individuelles adressées au moins quinze jours à l'avance et indiquent l'ordre du jour.

L'Assemblée générale pourra être réunie sur convocation verbale et sans délai si tous les membres sont présents ou représentés.

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, à son défaut, par le Vice-Président ou par tout autre administrateur spécialement désigné par le Conseil d'administration.

Le Secrétariat de l'Assemblée est assuré par le Délégué général ou par toute autre personne désignée par lui.

Il est établi une feuille de présence, émargée par chacun des membres de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau.

Chaque membre ordinaire dispose d'une voix par tranche de dix euros de cotisation régulièrement versée à l'Association au titre de l'exercice précédant la tenue de l'Assemblée générale concernée.

Toutes les délibérations de l'Assemblée générale sont prises à main levée. Le scrutin secret peut être demandé, soit par le Conseil d'administration, soit par des membres de l'Association représentant le quart au moins du nombre total de voix dont disposent les membres présents ou représentés.

Les procès-verbaux des Assemblées générales sont signés par le Président et le Délégué général.

ARTICLE 14 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport du Conseil d'administration, statue sur les comptes de l'exercice clos, examine la situation financière et morale de l'Association, pourvoit, s'il y a lieu, au renouvellement des membres du Conseil, fixe sur proposition de celui-ci, le droit d'entrée et les cotisations des membres de l'Association pour l'exercice suivant, les montants fixés restant maintenus jusqu'à nouvelle décision.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle se réunit dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

En outre, elle délibère sur toutes questions portées à l'ordre du jour, soit à la demande du Conseil, soit à la demande de membres de l'Association représentant le quart au moins du nombre total de voix dont disposent les membres de l'Association, déposées au siège dix jours au moins avant la réunion.

L'Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre des membres de l'Association présents ou représentés. Ses décisions sont valablement prises à la majorité des suffrages exprimés.

ARTICLE 15 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale a un caractère extraordinaire lorsqu'elle délibère sur toute modification des présents statuts.

Tout projet de modification statutaire doit faire l'objet, soit d'une décision préalable du Conseil d'administration, soit d'une proposition émanant des membres de l'Association représentant le quart au moins du nombre total de voix dont disposent les membres de l'Association. Cette demande doit être soumise au Conseil d'administration et un délai d'un mois devra alors s'écouler entre le dépôt de cette demande et la réunion de l'Assemblée générale. La convocation doit mentionner la nature des modifications projetées.

L'Assemblée appelée à modifier les statuts doit réunir la moitié du nombre total des voix dont disposent les membres de l'Association. Il devra être statué à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les membres de l'Association présents ou représentés.

Si le *quorum* mentionné ci-dessus n'est pas atteint lors de la réunion de l'Assemblée sur première convocation, l'Assemblée est convoquée de nouveau à un mois au moins d'intervalle et, lors de cette nouvelle réunion, elle peut valablement délibérer, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés, et statuer à la même majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 16 - DISSOLUTION

L'Association peut être dissoute à toute époque sur décision de l'Assemblée générale convoquée, réunie et délibérant dans les conditions indiquées à l'article 15 des présents statuts.

L'Assemblée générale désigne un ou plusieurs commissaires chargés de la liquidation des biens de l'Association.

L'Assemblée générale décide la dévolution des biens de l'Association.

ARTICLE 17 - FORMALITÉS

Le Conseil d'administration remplira toutes les formalités de déclaration et de publication prescrites par la législation en vigueur. Tous pouvoirs sont donnés à cet effet au Président, au Vice-Président du Conseil et au Délégué général, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

ARTICLE 18 - RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Un règlement intérieur déterminant les modalités d'application des présents statuts peut être proposé par le Conseil d'administration au vote de l'Assemblée générale ordinaire, si nécessaire.

Le cas échéant, ce règlement peut être complété ou modifié sur proposition du Conseil d'administration par décision de l'Assemblée générale ordinaire.



Gouvernance

Composition du Conseil d'administration au 28 mai 2019

Le Conseil d'administration de l'ASPIM est constitué de **14** sociétés de gestion.

Le Président: M. Frédéric Bôl – SWISS LIFE REIM (France)

La Vice-Présidente: M^{me} Isabelle Rossignol – AEW CILOGER

Le Trésorier: M. Thierry Gaiffe – FIDUCIAL GÉRANCE

Les autres administrateurs

- AMUNDI IMMOBILIER, représentée par M. Jean-Marc Coly
- AVIVA INVESTORS REAL ESTATE FRANCE, représentée par M. François Grandvoinet
- BNP PARIBAS REIM, représentée par M^{me} Sigrid Duhamel
- FONCIA PIERRE GESTION, représentée par M^{me} Danielle François-Brazier
- HSBC REIM FRANCE, représentée par M. Dominique Paulhac
- IMMOVALOR, représentée par M. Jean-Pierre Quatrhomme
- LA FRANÇAISE REIM, représentée par M. Marc Bertrand
- PERIAL ASSET MANAGEMENT, représentée par M. Éric Cosserat
- PRIMONIAL REIM, représentée par M. Grégoire Frapet
- SOFIDY, représentée par M. Jean-Marc Peter
- UNOFI GESTION D'ACTIFS, représentée par M^{me} Florence Dourdet-Franzoni

Présidents d'honneur

- M. Patrick de Lataillade
- M. Alain Brochard



Suivre la communication de l'ASPIM

Toujours dans la perspective d'améliorer la transparence et la visibilité des travaux, de l'actualité du secteur et des prises de position de l'Association, l'ASPIM dispose d'une communication à 360° avec :



1 lettre d'information trimestrielle aux formats papier et électronique, ASPIM INFOS.



3 newsletters techniques trimestrielles destinées aux adhérents, disponibles sur l'extranet : droit de l'immobilier, réglementation et fiscalité.



1 newsletter hebdomadaire qui résume les dernières publications.

1 site Internet public via l'URL www.aspim.fr



1 revue de presse hebdomadaire disponible sur l'extranet.



1 extranet (espace collaboratif réservé aux adhérents) www.aspim.fr



Une présence sur les réseaux sociaux (Twitter et LinkedIn).

Des rencontres autour de plusieurs événements : réunions d'information, colloques, etc.



ASPIM
Les fonds immobiliers en mouvement



—ASPIM
Les fonds immobiliers en mouvement