



Etude de marché des OPCI 2014

Situation au 31 décembre 2013

Avertissement

Le présent document constitue une étude de marché des OPCI réalisée par l'ASPIM et l'AFG, avec le concours de **IPD France** et de l'**Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF)** qui ont collecté les données utiles à la constitution de l'étude.

Les données qui figurent dans la présente étude sont, sauf indication contraire, celles de l'exercice 2013 ou bien sont considérées au 31 décembre 2013.

Ces données ont été collectées auprès des adhérents de l'AFG et de l'ASPIM et ont été retraitées de manière à ne permettre l'identification d'aucun OPCI en particulier. Ce traitement a été restitué de manière globalisée, en prenant en considération le nombre d'OPCI ou bien l'actif brut des OPCI.

Pour chacune des questions posées aux adhérents, la restitution est réalisée :

- pour les **OPCI pour « investisseurs qualifiés »** (comprenant à la fois les OPCI « RFA avec effet de levier » et les OPCI « RFA sans effet de levier » tels qu'ils existaient avant la transposition de la directive AIFM) ;

- pour les **OPCI « grand public »** (comprenant des SPPICAV et le seul FPI du marché, classé dans la catégorie des « RFA sans effet de levier » tels qu'elle existait avant la transposition de la directive AIFM).

La distinction entre les deux familles d'OPCI repose sur la catégorie de clientèle à laquelle chacune est destinée et le profil de risque correspondant.

Les données collectées auprès des adhérents ont un caractère déclaratif. La responsabilité de l'AFG et de l'ASPIM ne saurait être engagée sur la véracité des données mentionnées dans la présente étude.

Les termes suivis d'un **astérisque rouge*** sont renvoyés au glossaire figurant au terme du présent document.

Table des matières

I. Première partie : OPCI pour « investisseurs qualifiés »	3
1 - L'OPCI, un fonds de gestion d'actifs immobiliers	4
2 - L'OPCI, un fonds de gestion dynamique	7
<i>A l'actif des OPCI</i>	7
<i>Au passif des OPCI</i>	9
II. Seconde partie : OPCI « grand public »	11
III. Liste des sociétés de gestion ayant participé à l'étude	18
IV. Glossaire	19

L'OPCI en vitesse de croisière en moins de 10 années d'existence

L'un des objectifs essentiels de la création des OPCI en 2007 était de proposer aux investisseurs institutionnels un outil juridique et fiscal de droit français pour structurer leur patrimoine immobilier ou investir dans cette classe d'actifs offrant un couple rendement-risque spécifique. Les premiers agréments d'OPCI délivrés par l'AMF remontent au mois de septembre 2007, date qui a coïncidé avec l'éclatement de la crise à l'origine de la situation financière et économique internationale que nous connaissons toujours. Dans ce contexte historiquement difficile, les résultats atteints par les OPCI en quelques années d'existence constituent un succès indéniable. Manifestement, le marché de l'investissement immobilier et ses acteurs avaient besoin d'un véhicule adapté à leurs attentes et objectifs, à la fois souple dans son utilisation et encadré par des règles de régulation transparentes.

Le succès des OPCI se lit dans les chiffres à fin 2013 et en progression sur une année en :

- **nombre d'OPCI** : 179
- **actif brut** : 33,4 milliards € contre 28 milliards € à fin 2012 (+ 19 %), à comparer à la capitalisation au 31 décembre 2013 de 29,96 milliards € des SCPI et de 94 milliards € des SIIC¹
- **surface cumulée du patrimoine** de 12,53 millions m²
- **nombre de sociétés de gestion** : 68

La présente étude AFG-ASPIM porte sur un échantillon représentatif du marché des OPCI à la date du 31 décembre 2013 :

- **141 OPCI « actifs »**² (83 sociétés anonymes, SA, et 58 sociétés par actions simplifiées, SAS), gérés par 29 sociétés de gestion de portefeuille (SGP), sur un total de 151 OPCI considérés dans l'échantillon (gérés par 32 sociétés de gestion) ;
- **actif brut*** global de l'échantillon d'OPCI de 30,644 milliards €, soit un indice de représentativité (IR) du marché de 91,75% (marché estimé à 33,4 milliards €) ;
- **actif brut immobilier*** global de l'échantillon de 30,060 milliards € ;
- **actif net*** global de l'échantillon de 18,242 milliards €.

¹ Sources : IEIF, IPD et Euronext

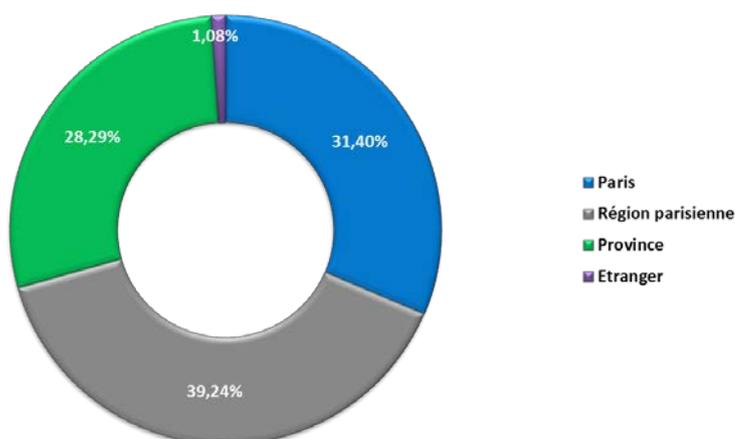
² On compte également **10 OPCI** agréés mais non encore investis (« **OPCI inactifs*** ») détenus par 7 sociétés de gestion.

1 - L'OPCI, un fonds de gestion d'actifs immobiliers

En quelques années, l'OPCI a atteint un point d'équilibre dans ses investissements immobiliers, tant aux plans thématique que géographique.

En valeur, la répartition géographique des investissements des OPCI est relativement équilibrée suivant les différentes zones du territoire français, avec une prédominance de la **région parisienne***.

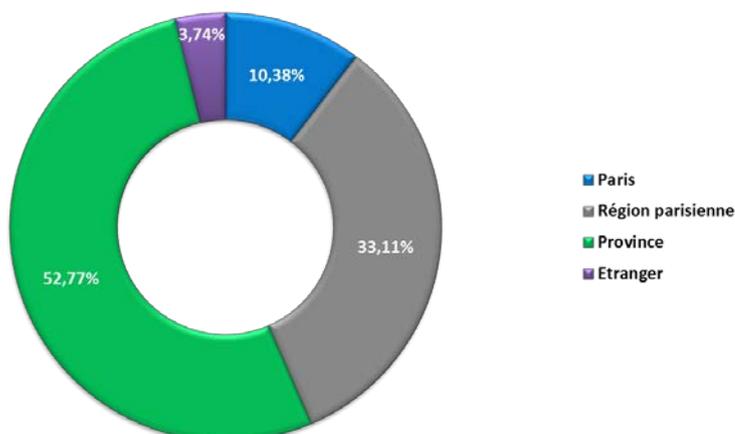
Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » suivant les différentes zones géographiques d'investissement immobilier (en données pondérées sur un total d'actif brut immobilier collecté de 30,060 mds €).



Source : ASPIM-AFG

En surface (en m²), on observe sans surprise une surreprésentation géographique de la province dans les investissements des OPCI, du fait du différentiel des valeurs vénales par m².

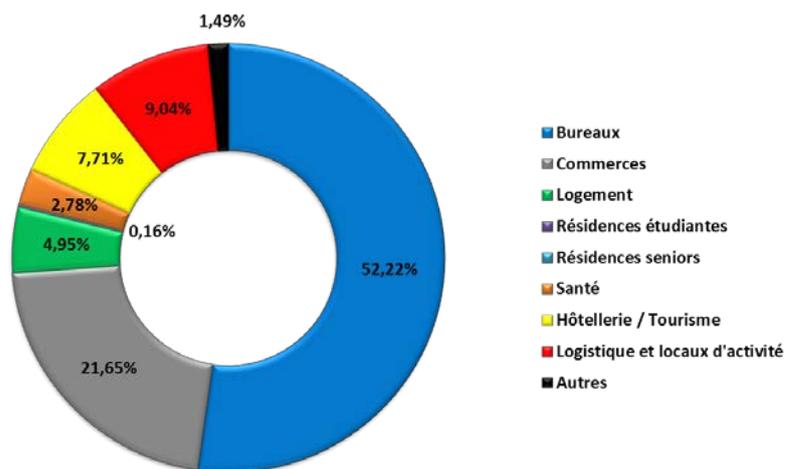
Répartition de la surface globale des actifs immobiliers détenus par les OPCI pour « investisseurs qualifiés » suivant les différentes zones géographiques d'investissement immobilier (sur une surface globale de 12,533 millions m²)



Source : ASPIM-AFG

En valeur, bureaux et commerces constituent près des 3/4 des investissements des OPCI. Cette part des actifs immobiliers « classiques » est moins prépondérante que dans le cas des SCPI (84% à fin 2012³) et elle se complète déjà par d'autres types d'actifs dans lesquels les besoins de l'économie française sont durables.

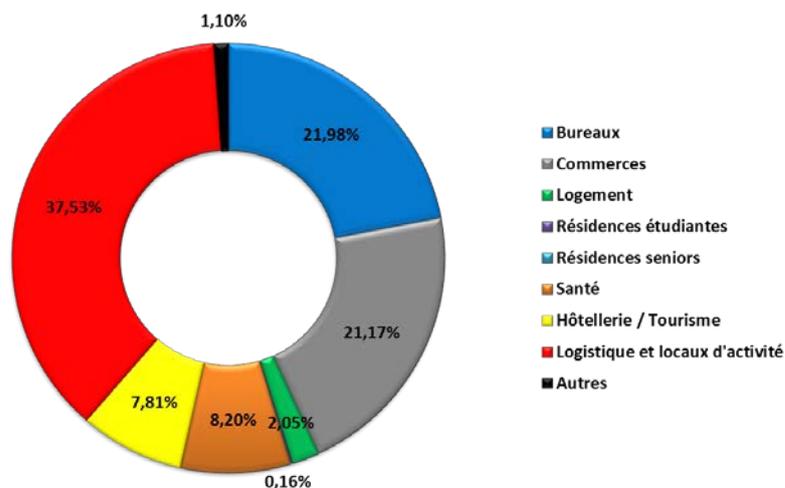
Répartition des **capitaux investis** en OPCI pour « investisseurs qualifiés » suivant les **différents secteurs thématiques** d'investissement immobilier (en données pondérées sur un total d'actif brut immobilier collecté de 30,060 mds €).



Source : ASPIM-AFG

En surface (en m²), avec un ratio de près de 40% du total, l'investissement en actifs logistiques des OPCI est majoritaire. Cela s'explique par la valeur vénale classiquement plus faible de ce type d'actifs.

Répartition de la **surface globale** des actifs immobiliers détenus par les OPCI pour « investisseurs qualifiés » suivant les **différents secteurs thématiques** d'investissement immobilier (sur la surface globale de 12,533 millions m²).



Source : ASPIM-AFG

³ Source : ASPIM-IEIF

Les OPCI destinés aux investisseurs institutionnels constituent essentiellement des fonds immobiliers « à échéance » qui n'ont pas recours à des actifs liquides pour permettre les rachats d'actions à tout instant.

A 94%, les investissements des OPCI se concentrent sur des véhicules « **dédiés*** ». On note que l'outil de contrôle de la liquidité le plus utilisé est les *gates*⁴ (88% des véhicules les utilisent), suivi du *lock up* (80%), puis du préavis de rachat (37%) et de la restriction de sortie des « gros porteurs »⁵ (34%).

Enfin et logiquement, la quote-part des actifs non immobiliers des OPCI est réduite : 3% pour les **actifs liquides*** et 1% pour les **actifs financiers***.

Suivant les trois **catégories INREV***, le marché des OPCI se répartit ainsi :

Core	85 %
Value added	12 %
Opportunistic	3 %

⁴ C. Mon. et Fin., art. L. 214-61-1

⁵ Règlement gén. AMF, art. 422-134

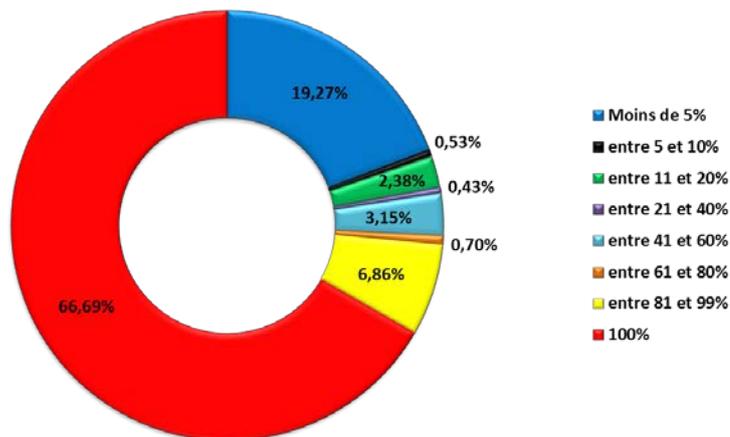
2 - L'OPCI, un fonds de gestion dynamique

A l'actif des OPCI

Les investissements des OPCI sont concentrés à plus de 77% dans des véhicules qui se réservent la faculté de croître par l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers. En 2013, cette possibilité a été effectivement mise en application à hauteur de 63,05% des capitaux investis en OPCI.

Alors que la faculté de détenir des participations immobilières vient tout juste d'être ouverte au bénéfice des SCPI, les OPCI ont eu largement recours à ce type d'activité : 77 % des investissements des véhicules sont réalisés de manière indirecte. Dans le cas de ces investissements immobiliers indirects, l'OPCI a majoritairement recours aux « **sociétés contrôlées*** ».

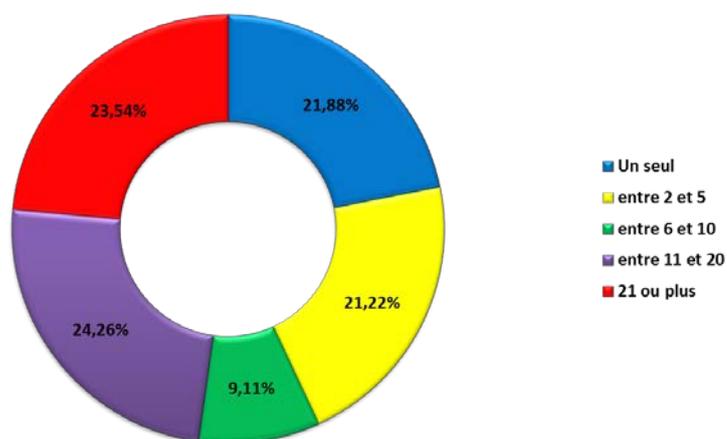
*Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » via des sociétés « contrôlées »
(en données pondérées sur un total d'actif brut collecté de 30,643 mds €).*



Source : ASPIM-AFG

Les investissements des OPCI suivant le **nombre d'actifs immobiliers*** par véhicule sont répartis de manière équitable. Près de la moitié des capitaux se concentre sur des véhicules comprenant 11 immeubles et plus.

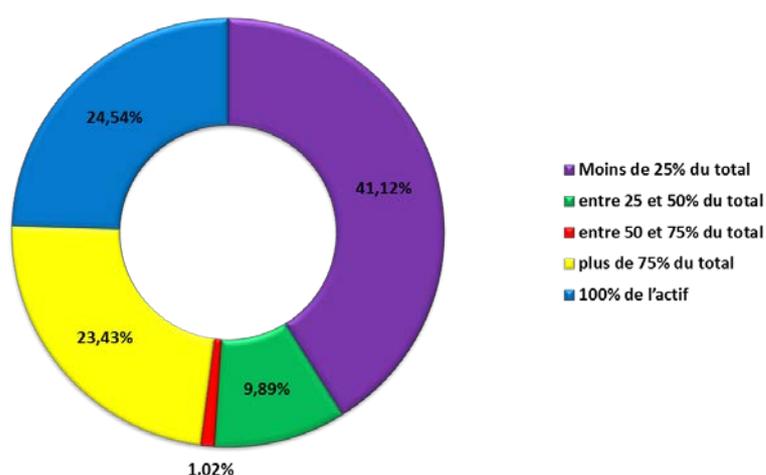
*Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » selon le **nombre d'actifs immobiliers** détenus directement et indirectement (en données pondérées sur un total d'actif brut collecté de 30,643 mds €).*



Source : ASPIM-AFG

Le régime de l'article 210 E du Code général des impôts (CGI), destiné à promouvoir l'externalisation des murs détenus par des entreprises utilisatrices, a servi de rampe de lancement à l'OPCI. En dépit de l'extinction de ce régime fiscal le 31 décembre 2011, la croissance de l'OPCI s'est poursuivie : plus de la moitié des investissements des OPCI a été réalisée dans un véhicule comptant un recours minoritaire au 210 E.

*Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » selon la **quote-part de l'actif acquis sous le régime de l'article 210 E du CGI** (en données pondérées sur un total d'actif brut immobilier collecté de 30,060 mds €).*



Source : ASPIM-AFG

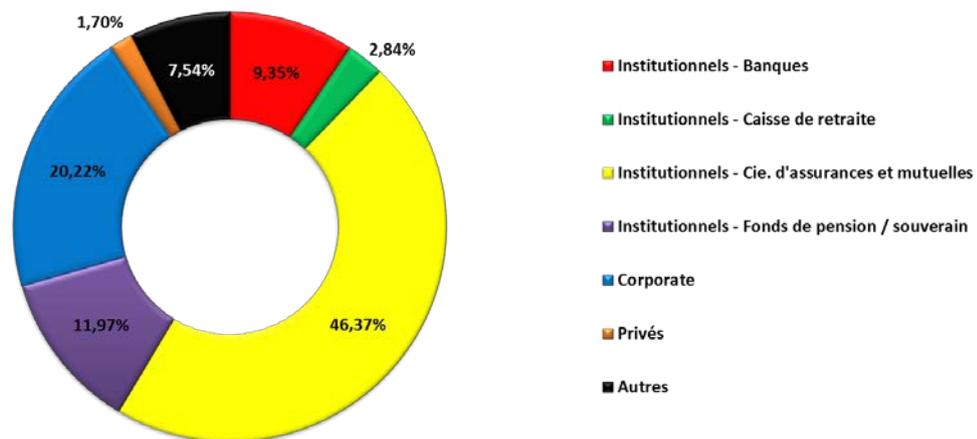
En 2013, les OPCI ont acquis un total de 235 actifs immobiliers* pour une valeur brute cumulée de 3,74 milliards €. En 2014, 43 lancements de nouveaux véhicules sont annoncés.

Au passif des OPCI

La moyenne pondérée du plafond d'**endettement*** prévu dans les statuts de l'OPCI est de 63%. A la même date, le niveau moyen pondéré effectif d'**endettement*** est de 41%.

La répartition sectorielle des investisseurs en OPCI, si elle fait apparaître la place majoritaire des compagnies d'assurance, démontre déjà une certaine diversité au sein de la typologie des « investisseurs longs » qui font le choix de l'immobilier pour conduire leurs engagements vis-à-vis de leurs propres investisseurs : l'OPCI se situe au cœur de la question du financement des retraites en France et en Europe.

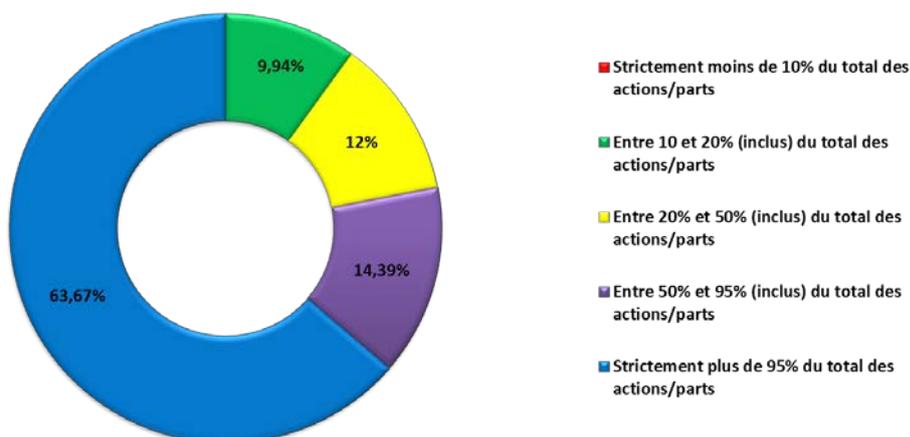
Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » selon la typologie des actionnaires (en données pondérées sur un total d'actif brut collecté de 30,081 mds €).



Source : ASPIM-AFG

Si le marché des OPCI est concentré à hauteur de 64 % du total sur des véhicules comptant un seul actionnaire, on constate une certaine diversification : 22% du marché concernent des véhicules dans lesquels l'actionnaire principal ne représente pas plus de 50% du total.

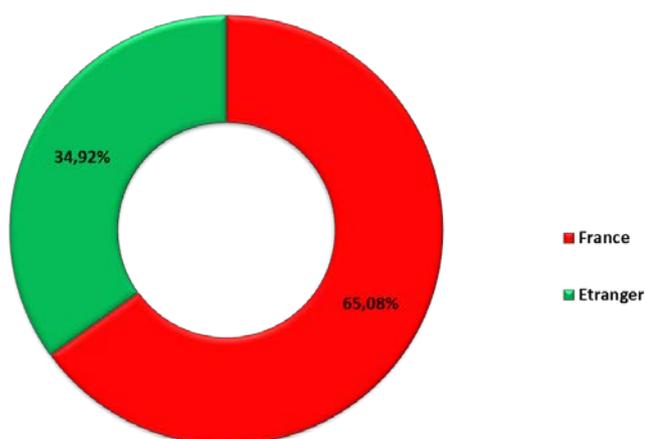
Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » selon le **poids de l'actionnaire principal** (en données pondérées sur un total d'actif brut collecté de 30,643 mds €).



Source : ASPIM-AFG

A 35%, les investisseurs institutionnels **actionnaires directs*** des OPCI sont des ressortissants étrangers.

Répartition des capitaux investis en OPCI pour « investisseurs qualifiés » selon l'**origine géographique des actionnaires directs** (en données pondérées sur un total d'actif brut collecté de 30,643 mds €).



Source : ASPIM-AFG

II. Seconde partie : OPCI « grand public »

L'OPCI « grand public » confirme sa montée en puissance.

Le régime juridique et fiscal des OPCI créé en 2007 avait pour objectif de moderniser l'offre de produits d'épargne immobilière à l'attention des particuliers et en même temps offrir un véhicule immobilier à destination des institutionnels, à l'image des produits mis en place dans le reste de l'Europe.

Dans ce contexte, le régime juridique des OPCI a été constitué sur le modèle des OPCVM, notamment en matière de gestion de la liquidité. L'OPCI doit être investi au minimum à 60% en actifs immobiliers, les 40% restant pouvant être investis en actifs financiers divers. Il peut prendre la forme de SPICAV ou de FPI, et ainsi pour ses souscripteurs, relever de la fiscalité des valeurs mobilières ou de celle des revenus fonciers, à l'image des SCPI.

Pour garantir une grande liquidité au véhicule, les OPCI à destination des particuliers ou OPCI « grand public », sont pour l'essentiel constitués à hauteur de 60%-65% d'actifs immobiliers physiques. Il est à noter qu'un véhicule particulier, sous couvert d'un mécanisme strict de restriction des sorties, permet d'investir plus largement sur l'actif immobilier jusqu'à 95%. Le solde, hormis la poche d'actifs liquides obligatoire, est constitué d'actifs le plus souvent exposés à l'immobilier rapidement cessibles (foncières cotées, obligations foncières, françaises ou étrangères ...).

Avec la mobilisation affirmée de grands réseaux de commercialisation de banque et d'assurance, l'OPCI est en train de trouver sa place auprès des particuliers, notamment comme unité de compte immobilière au sein des contrats d'assurance-vie des Français.

A fin 2013, l'encours sous gestion des OPCI « grand public » s'établit à 1,29 milliard € contre 0,93 milliard € à fin 2012, ce qui représente une progression de plus de 39%.

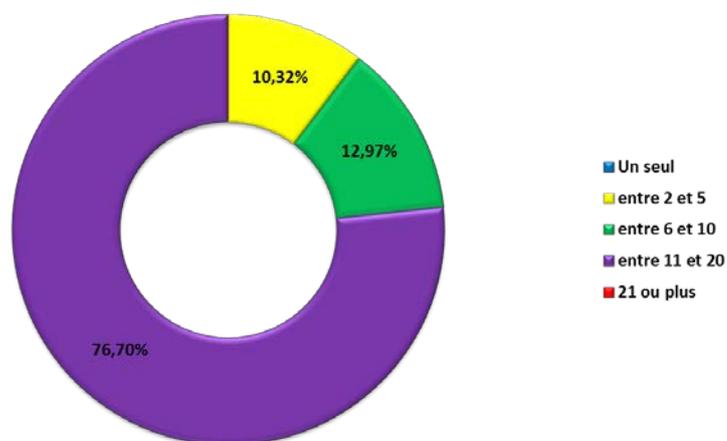
L'étude présentée effectuée conjointement par l'AFG et l'ASPIM porte sur 9 OPCI « grand public » accessibles sur le marché au 31 décembre 2013 :

- **nombre de véhicules** : 9 à fin 2013 contre 8 à fin 2012. Un nouvel acteur sur ce segment disposant d'un large réseau de distribution a lancé un nouveau produit courant 2014.
- **forme juridique des OPCI** : 8 OPCI sont constitués sous forme de SPPICAV relevant de la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers. Un OPCI est constitué sous forme de FPI, relevant de la fiscalité immobilière.
- **nombre de sociétés de gestion** : 6 à fin 2013.
- **actif brut** : 1,29 milliard € à fin 2013 contre 0,93 milliard € à fin 2012 (+ 39%). L'actif géré sous forme de SPPICAV s'établit à 1,24 milliard €. Le seul FPI présent sur le marché depuis 2012 gère un actif de 0,04 milliard €.
- **actif net** : 1,19 milliard € à fin 2013 contre 0,89 milliard € à fin 2012 (+34%). Il convient de noter que l'OPCI « grand public » est autorisé à recourir à l'endettement pour financer ses actifs dans la limite légale de 40% mais en pratique, il n'a recours à l'endettement que de manière très marginale. Ainsi, le montant de l'actif net est très proche de celui de l'actif brut.
- **actif brut immobilier** : 0,77 milliard € à fin 2013 contre 0,53 milliard € à fin 2012 (+ 45%)
- **surface cumulée du patrimoine** : 202 475 m2 contre 141 699 m2 à fin 2012 (+ 42%).

L'actif immobilier de l'OPCI « grand public » est caractérisé par une réelle diversité.

- **Nombre d'actifs en portefeuille** : les capitaux détenus par les OPCI « grand public » sont répartis à hauteur de 77% dans des véhicules comprenant entre 11 et 20 actifs immobiliers distincts. Seuls 10 % des capitaux sont répartis dans des véhicules comprenant moins de 6 actifs distincts.

*Répartition des capitaux investis en OPCI « grand public » selon le **nombre d'actifs immobiliers** détenus directement et indirectement (en données pondérées sur un total d'actif brut collecté de 1,289 mds €).*

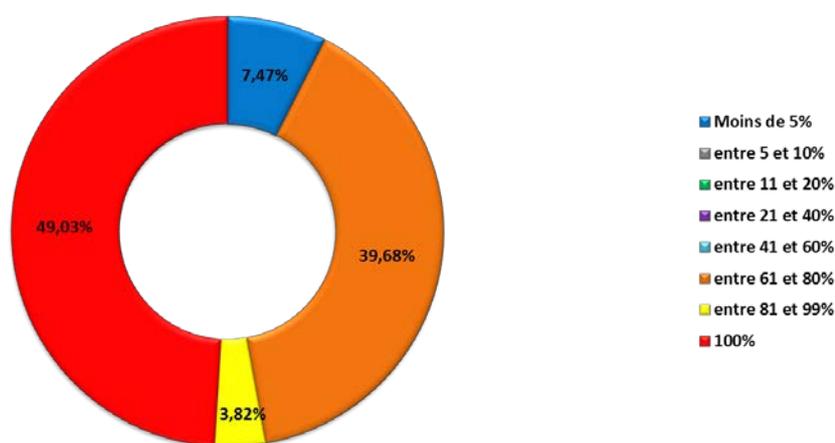


Source ASPIM-AFG

- **Mode de détention** : les actifs immobiliers sont essentiellement détenus de manière indirecte (85%), via des structures de détention qu'ils contrôlent.

Pour des raisons de souplesse, de fonctionnement pour la gestion (facilité d'acquisition et de cession des actifs), cette forme de détention indirecte est privilégiée. Elle pourrait se renforcer à l'avenir compte tenu de l'évolution de la réglementation intervenue en juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la directive AIFM qui a supprimé l'obligation de détenir au moins 5 immeubles en direct.

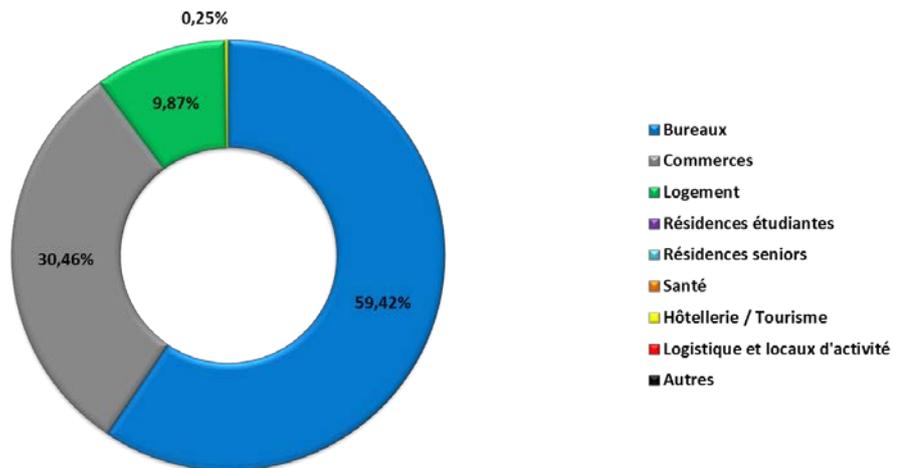
*Répartition des capitaux investis en OPCI « grand public » via des sociétés « contrôlées »
(en données pondérées sur un total d'actif brut immobilier collecté de 768 669 894 €).*



Source ASPIM-AFG

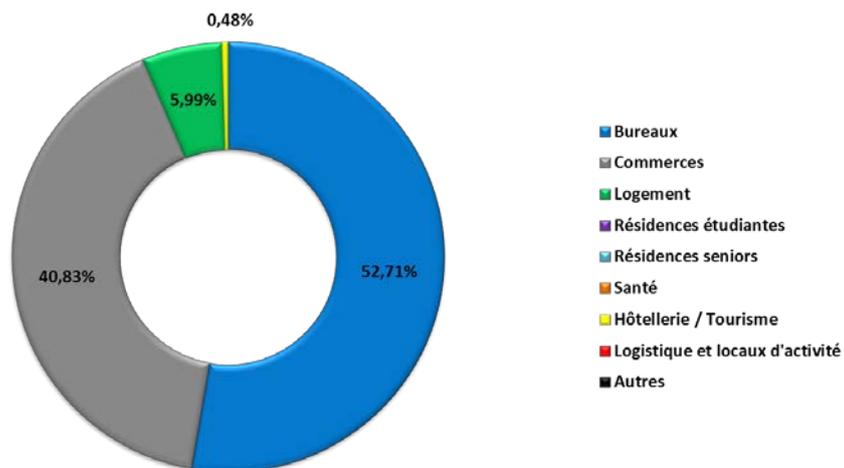
- **Répartition sectorielle** : l'OPCI « grand public » investit sur 4 secteurs thématiques. Le bureau (59,42% en valeur représentant 106 722 m²) et le commerce (30,46% en valeur représentant 82 665 m²) occupent une place prépondérante. Le logement représente 10% en valeur soit 12 125 m². On observe une diversification récente sur l'hôtellerie (0,25%).

Répartition des capitaux investis en OPCI « grand public »
(en données pondérées sur un total d'actif brut immobilier collecté de 768 669 894 €)



Source ASPIM-AFG

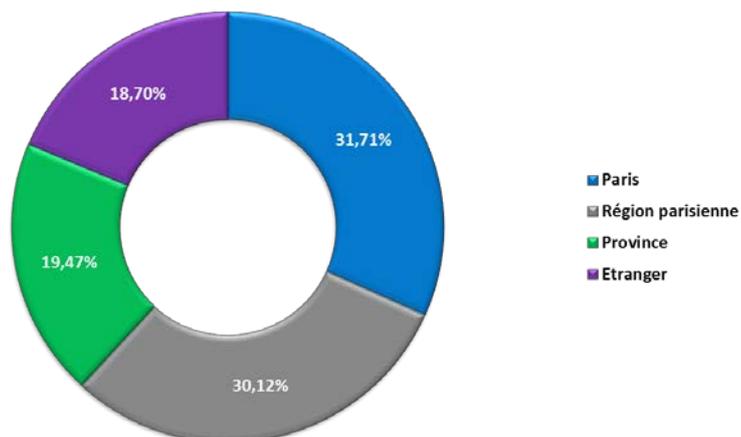
Répartition de la surface globale des actifs immobiliers détenus par les OPCI « grand public »
(sur une surface globale de 202 475 m²)



Source ASPIM-AFG

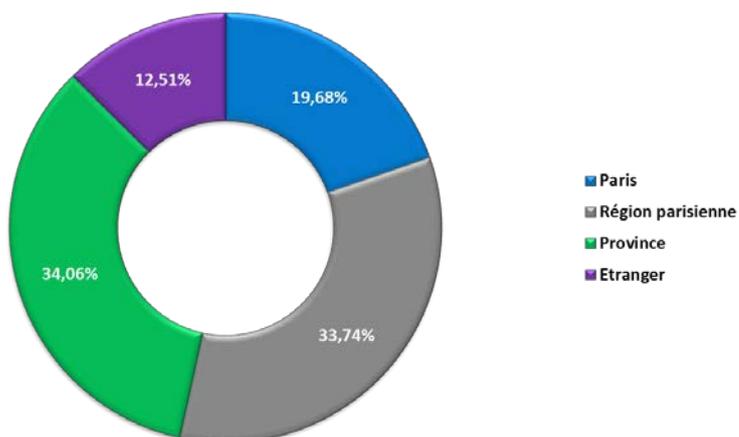
- **Répartition géographique** : sur un an, la part des investissements dans les OPCI « grand public » à Paris et en région parisienne a été réduite au profit de l'étranger et de la province. En valeur, ces investissements sont concentrés à Paris et en région parisienne soit 62% contre 87% à fin 2012. Une diversification à l'étranger est en nette progression sur un an.

Répartition des capitaux investis en OPCI« grand public » suivant les zones géographiques d'investissement immobilier (en données pondérées sur un total d'actif brut immobilier collecté de 768 669 894 €)



Source ASPIM-AFG

Répartition de la surface globale des actifs immobiliers détenus par les OPCI « grand public » suivant les zones géographiques d'investissement immobilier (sur une surface globale de 202 475 m²)



Source ASPIM-AFG

- **Immeubles acquis** : 12 nouveaux actifs immobiliers correspondant à une valeur d'actifs cumulée de 0,15 milliard € sont entrés dans le patrimoine des OPCI « grand public » en 2013.

Compte tenu du profil de liquidité de la majeure partie des OPCI « grand public », la part des actifs financiers occupe une moyenne de 42% de l'actif global des véhicules dont 16% en actifs liquides. Cette répartition se justifie par la jeunesse des véhicules qui, compte tenu de la nature de leur sous-jacent, nécessite du temps pour la montée en charge. Pour rappel, l'OPCI est un placement de long terme. La quote-part d'actif financier constitue l'outil immédiat de gestion de la liquidité des OPCI à destination des particuliers, auquel peuvent être associés différents mécanismes de pilotage des sorties.

- **Protection de la liquidité** : 8 OPCI « grand public » ont prévu dans leurs statuts un mécanisme de restriction de sortie pour les porteurs détenant plus de 20% des parts ou actions du véhicule. Ce mécanisme de protection des petits épargnants permet d'éviter le retrait brutal d'un important porteur de parts éventuellement préjudiciable aux autres.

Un OPCI « grand public » a par ailleurs prévu dans sa documentation juridique des « *gates* » pouvant se déclencher suivant des conditions plus strictes que celles décrites ci-dessus. Ce véhicule, dont le ticket d'entrée est également plus élevé, est de fait investi plus largement en actifs immobiliers.

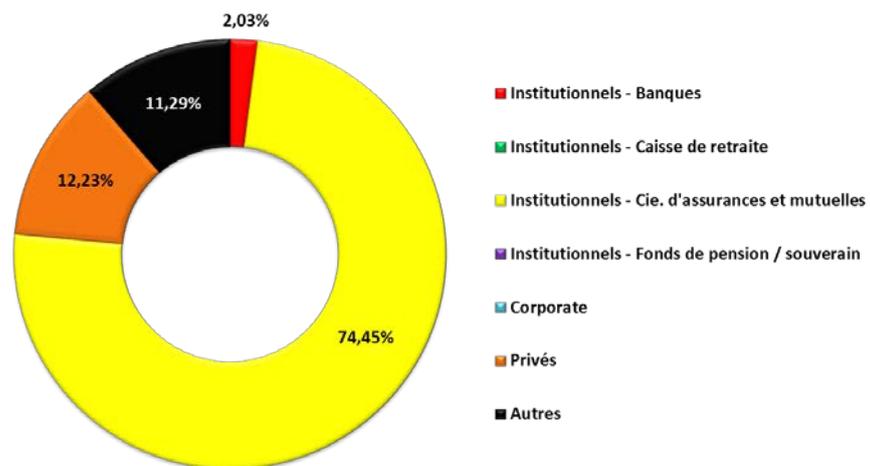
Aucun OPCI « grand public » ne prévoit de « *lock up* » ni de préavis de rachat. En revanche, 3 OPCI prévoient dans leur documentation juridique un droit de sortie.

- **Fréquence des possibilités de souscription et de rachat** : 4 OPCI « grand public » établissent une valeur liquidative (VL) tous les 15 jours et 5 une valeur liquidative mensuelle. La VL sert de base aux souscriptions et aux rachats.

En 2013, les OPCI « grand public » ont tous enregistrés des mouvements d'achat et de vente des parts.

- **Typologie des actionnaires** : Les OPCI « grand public » sont à 75 % détenus dans le cadre de l'assurance-vie, via notamment les unités de compte souscrites par les particuliers. La détention en direct sur un compte titres reste encore faible (12%), pour deux raisons principales :
 - Les Français préfèrent épargner dans le cadre d'un contrat d'assurance vie plutôt que d'un compte-titres.
 - Tous les réseaux bancaires ne sont pas encore présents sur le marché des OPCI.

Répartition des capitaux investis en OPCI « grand public » selon la typologie des actionnaires



Source ASPIM-AFG

Liste des sociétés de gestion ayant participé à l'étude

ACOFI GESTION
ADYTON
AEW EUROPE SGP + NAMI
AMUNDI IMMOBILIER
ARCHON GROUP
ATREAM
AVERROES PARTNERS
AXA REIM SGP
BNP PARIBAS REIM FRANCE
CBRE GLOBAL INVESTORS FRANCE SGP
CILOGER
CLEAVELAND
CORUM ASSET MANAGEMENT
FDR SGP
ICADE ASSET MANAGEMENT
IMMOVALOR
IMOCOMPARTNERS
JP MORGAN ASSET MANAGEMENT RE
LA FRANCAISE REM
LASALLE IM
LB-P AM
OFI REIM
PAREF GESTION
PERIAL
PRIMONIAL REIM
SOFIDY
STAM - EUROPE
SWISSLIFE REIM
TISHMAN SPEYER
UNIBIENS
UNION INVESTMENT RE FRANCE
VENDÔME CAPITAL PARTNERS

Glossaire

Les termes utilisés dans la présente étude et renvoyés au glossaire doivent être entendus comme suit.

Actif brut : se référer à la définition AFG-ASPIM de la « *Valeur globale des actifs gérés* », voir note de méthodologie du 28 septembre 2012.

Actif brut immobilier : se référer à la définition AFG-ASPIM de la « *Valeur globale des actifs immobiliers gérés* », voir note de méthodologie du 28 septembre 2012.

Actif financier : actif défini aux points 4. et 6. à 8. ou bien 6. à 8. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier (actions cotées, parts ou actions d'OPCVM ou de FIVG, dépôts et instruments financiers liquides en y intégrant ou non, au choix du répondant, les actions de SIIC).

Actif immobilier : actif défini aux points 1. à 5. ou 1. à 5. hors le point 4. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier (ce qui signifie que le répondant est libre de classer la détention d'actions de SIIC (point 4. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier) au rang soit des actifs immobiliers soit des actifs financiers de l'OPCI) ;

Actif liquide : actif défini aux points 9. et 10. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier

Actionnaire direct : actionnaire de « premier rang », par opposition aux actionnaires ultimes.

Catégorie INREV : voir *INREV Style Classification Parameters** (février 2012)

	Core ≤40%	Core >40%	Value added	Opportunity
Target percentage non-income producing investments	≤15%		15%> - ≤40%	>40%
Target percentage of (re)development exposure	≤5%		>5% - ≤25%	>25%
Target return derived from income	≥60%			
Maximum LTV	≤40%	>40%	>40% - ≤60%	>60%

** To be applied to newly launched funds from 2011 onwards.*

Corporate (Investisseur) : société ayant réalisé une opération d'externalisation au profit d'un OPCI dont elle a souscrit des actions

Contrôle significatif : prise de participation par l'OPCI dans une société qu'il est en mesure d'influencer de manière déterminante au sens de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier : détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote, désignation de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés, droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires (exercice solitaire de ces droits par l'OPCI ou avec des tiers qui lui sont liés).

Détention indirecte d'actifs immobiliers : détention par l'OPCI d'actifs immobiliers mentionnés aux points 2. à 5. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

Détention directe : Champs à renseigner pour les actifs immobiliers détenus directement et/ou par le biais de participations sur lesquelles l'OPCI exerce un contrôle significatif au sens de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier.

Endettement : niveau de dette constaté à un instant t , conformément à l'analyse de la société de gestion.

Europe : 27 Etats membres de l'Union européenne ainsi que l'Islande, le Liechtenstein et la Norvège (correspondant à l'EEE)

Nombre d'actifs immobiliers :

Les actifs immobiliers détenus par l'OPCI sont dénombrés de la manière suivante :

i) pour être considéré comme un actif immobilier, il doit figurer aux points 1. à 5. ou 1. à 5. hors le point 4. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier (ce qui signifie que le répondant est libre de classer la détention d'actions de SIIC (point 4. du I. de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier) au rang soit des actifs immobiliers soit des actifs financiers de l'OPCI) ;

ii) si cet actif figure à l'actif d'une filiale de l'OPCI, entendue comme une entité juridique sur laquelle l'OPCI exerce un « contrôle significatif » au sens de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier, le calcul est réalisé « par transparence » ;

iii) si cet actif figure à l'actif d'une filiale de l'OPCI, entendue comme une entité juridique sur laquelle l'OPCI n'exerce pas un « contrôle significatif » au sens de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier, la ligne compte pour un seul actif ;

iv) il doit faire l'objet d'une expertise spécifique et individuelle par les évaluateurs immobiliers (et non pas d'un simple prorata).

Par exemple, un OPCI compte à son actif :

- 3 immeubles physiques, qu'il détient intégralement ou par le biais d'une indivision (compte pour **3 actifs**) ;
- 1 participation contrôlée à 50% ou plus dans une SCI qui détient elle-même 4 immeubles (compte pour **4 actifs**) ;
- des parts de deux SCPI distinctes sur lesquelles il n'exerce pas un contrôle significatif et qui détiennent elle-même des dizaines d'immeubles à son actif (compte pour **2 actifs**).

Objectif d'investissement : montant des enveloppes d'investissement portées à la connaissance des gestionnaires de l'OPCI

OPCI : Organisme de Placement Collectif en Immobilier accessible à tous types d'investisseurs

OPCI « dédié » : OPCI dont la souscription de parts ou actions est réservée à « vingt porteurs de parts au plus ou à une catégorie d'investisseurs dont les caractéristiques sont définies » (Code monétaire et financier, art. L. 214-35 II.) par un document d'information contractuel.

OPCI inactif : OPCI ayant une existence légale (du fait de l'obtention de son agrément par l'AMF), ayant été immatriculé au RCS pour la SPPICAV ou ayant mobilisé un capital minimum (pour le FPI) mais n'ayant enregistré encore aucun investissement.

Région parisienne : territoire des départements constitutifs de l'Île-de-France, hors la ville de Paris : 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95.

(Actifs de) santé : clinique et EHPAD

Surface des actifs : surface déclarée par l'expert immobilier pour l'ensemble des actifs détenus par l'OPCI, de manière directe (immeubles physiques) et/ou par le biais de participations sur lesquelles l'OPCI exerce un « contrôle significatif » au sens de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier.

Taux d'occupation financier : montant total des loyers quittancés sur montant des loyers facturables (dans l'hypothèse où l'ensemble du patrimoine serait loué).

Taxes liées à l'immobilier : ensemble des taxes et impôts (impôt foncier, taxe sur les bureaux, CET, droits d'enregistrement sur acquisition d'immeubles et de parts sociales etc.) supportés par l'OPCI à raison de la détention d'actifs immobiliers.

Zone Euro : 18 pays de l'Union européenne qui ont adopté l'euro (EUR, €) comme monnaie unique (autrement appelé Union économique et monétaire - UEM)



31 rue de Miromesnil 75008 Paris
01 44 94 94 00
www.afg.asso.fr



18 rue de Vienne 75008 Paris
01 44 90 60 00
www.aspim.fr