

— ASPIM

—
ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Les fonds d'investissement en immobilier réglementés en droit français



QUI SOMMES-NOUS?

L'ASPIM en quelques mots

- **Association française des Sociétés de Placement Immobilier**
- **Association professionnelle à but non lucratif**
- **Adhésion obligatoire à l'ASPIM pour les SGP** : sociétés de gestion d'actifs indépendantes + filiales des principaux groupes bancaires et d'assurance + sociétés internationales impliquées dans l'investissement immobilier
- **Notre mission** : promouvoir les placements collectifs en immobilier de droit français dans leurs négociations avec les autorités françaises et internationales = ***lobbying* sectoriel**

QUI SOMMES NOUS?

Nos membres



SCPI ET OPCI

Cadre juridique (1/2)

2 catégories d'investisseurs	Particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI	OPPCI
Dénomination	Société civile de placement immobilier	Organisme de placement (professionnel) collectif immobilier	
Date de création légale	Loi du 31.12.1970	Loi du 30.12.2006	
Cadre juridique	Société civile	Organisme de placement collectif : <ul style="list-style-type: none">• une copropriété (FPI)• ou une société (SPPICAV)	

SCPI ET OPCV

Cadre juridique (2/2)

2 catégories d'investisseurs	Particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI	OPPCI
Régulation européenne (AIFMD)	Oui	Oui	Oui
Société de gestion	Obligatoire	Obligatoire	
Agrément AMF	Obligatoire	Obligatoire	

SCPI ET OPCV

Données de marché

2 catégories d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
	SCPI	OPCI	OPPCI
3 véhicules			
Nombre de véhicules (2016)	178	14	279
Actif brut (Mds€)	<ul style="list-style-type: none"> • 2005 : 13,3 • 2010 : 22,3 • 2017 : 50 	<ul style="list-style-type: none"> • 2005 : na • 2010 : 0,1 • 2017 : 13 	<ul style="list-style-type: none"> • 2005 : na • 2010 : 11,2 • 2016 : 67,7
Collecte annuelle (Mds€)	<ul style="list-style-type: none"> • 2005 : 1,2 • 2010 : 2,5 • 2017 : 6,7 	<ul style="list-style-type: none"> • 2005 : na • 2010 : ns • 2017 : 4,1 	<ul style="list-style-type: none"> • 2005 : na • 2010 : na • 2016 : na
Taux de distribution (2017)	4,4 %	1,6 %	3,7 %

SCPI ET OPCI

Gestion d'actifs

2 typologies d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI	OPPCI
Ratios d'actifs	Immobilier : immeubles et parts de SCI, liquidités	<ul style="list-style-type: none"> • > 60 % en immobilier (direct et indirect) • > 5 % de liquidité • solde en immobilier liquide ou liquidités 	
Localisation des actifs (à fin 2016)	Paris: 22 % Région parisienne: 42 % Province: 30 % Etranger: 6 %	Paris: 18 % Région parisienne: 21 % Province: 16 % Etranger: 45 %	Paris: 33 % Région parisienne: 33 % Province: 31 % Etranger: 3 %
Effet de levier	Pas de limite légale (habituellement limité à 20 % par l'Assemblée générale)	Limite légale de 40 %	Pas de limite légale

SCPI ET OPCI

Gestion de la liquidité

2 catégories d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI	OPPCI
Fonds ouvert/fermé	semi-ouvert	ouvert	fermé
Liquidité du marché	Marché secondaire	Retraits et souscriptions	<i>Club Deal</i>
Contrepartie pour les investisseurs	Décote possible sur l'ANR	Limitation de la poche immobilière (max. 65 %)	Investissement de long terme
Rotation annuelle des investisseurs	Moins de 2%	Non significatif	Non significatif

SCPI ET OPCV

Gestion du fonds (1/2)

2 catégories d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCV	OPPCI
Evalueurs	revue complète + actualisation chaque année	<ul style="list-style-type: none"> • 2 entités distinctes et indépendantes entre elles, de la société de gestion et du dépositaire • revue complète chaque année + actualisation chaque trimestre 	<ul style="list-style-type: none"> • seulement un évaluateur • revue complète chaque année
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Assemblée générale • Conseil de surveillance 	<ul style="list-style-type: none"> • Assemblée générale • Conseil de surveillance du FPI 	Assemblée générale

SCPI ET OPCI

Gestion du fonds (2/2)

2 catégories d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI	OPPCI
Dépositaire	Oui	Oui	Oui
Commissaire aux Comptes	Oui	Oui	Oui

SCPI ET OPCI

Investisseurs

2 catégories d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI destinés aux non-professionnels	OPCI destinés aux professionnels
Qui sont les investisseurs?	80% de particuliers Autres entités (compagnies d'assurance ...)	Particuliers via les contrats d'assurance vie : unités de compte en immobilier	Investisseurs institutionnels, Fonds de pension, fonds souverains etc.
Nombre	environ 600.000	–	–
Cible de distribution	Profil « élevé » : banque privée, CGP	<i>Mass Market</i>	Institutionnels

SCPI ET OPCI

Régime fiscal

2 catégories d'investisseurs	Investisseurs particuliers		Investisseurs professionnels
3 véhicules	SCPI	OPCI destinés aux non-professionnels	OPCI destinés aux professionnels
Transparence fiscale	Oui	Oui	Oui
Exigence minimale de distribution	Pas de disposition légale Dans les faits : <ul style="list-style-type: none"> • > 95% des dividendes • Les plus-values sont majoritairement capitalisées 	> 85% des dividendes > 50% des plus-values 100% des dividendes perçus de filiales non soumises à l'impôt	
Base taxable	Résultat de la société (revenus fonciers et plus-values immobilières)	Distribution aux investisseurs (revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières)	

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Pour plus d'informations :
Arnaud Dewachter
+336 24 28 73 69
arnaud.dewachter@gmail.com