

## Conditions d'agrément des sociétés de gestion d'OPCI

Ce document de travail a notamment pour objet de définir le cadre dans lequel devront s'inscrire les sociétés de gestion de portefeuille souhaitant gérer des OPCI.

Ce document a par ailleurs vocation à être intégré à la fin de l'année 2007 dans l'Instruction relative aux procédures et modalités d'agrément et au programme d'activité des sociétés de gestion de portefeuille et des prestataires de services d'investissement exerçant le service de gestion de portefeuille pour le compte de tiers à titre accessoire.

Dans la mesure où seule une société de gestion de portefeuille pour compte de tiers, dûment agréée, a la possibilité de gérer des OPCI, la société requérante devra, d'une part, solliciter un agrément en qualité de société de gestion de portefeuille, et d'autre part, faire approuver un programme d'activité spécialisé, relatif à la gestion d'actifs immobiliers, conformément à l'article L. 214-119 du code monétaire et financier. Le présent document ne traite en conséquence que des aspects relatifs au programme d'activité spécialisé, qui devront être mis en exergue et intégrés au dossier dit « de base », déposé concomitamment et dont un modèle type, prévu à l'article R. 532-10 du code monétaire et financier, figure en annexe 1 de l'Instruction 2006-02 du 24 janvier 2006<sup>1</sup>.

La trame type de ce programme d'activité spécialisé, disponible sur le site Internet de l'AMF ou auprès de ses Services, a pour objet de guider la société dans la présentation de ses activités, de ses moyens et des contrôles associés. Cette présentation doit être adaptée en fonction de la nature des OPCI envisagés, de la cible de clientèle visée et de la complexité des actifs financiers et/ ou immobiliers utilisés.

### 1- AGREMENT INITIAL DES SOCIETES DE GESTION D'OPCI

Une société envisageant de développer une activité de gestion d'OPCI prend le statut de société de gestion de portefeuille pour compte de tiers. Dès lors, le dossier d'agrément, soumis à l'approbation de l'AMF, dans un délai maximum<sup>2</sup> de trois mois à compter de son dépôt officiel, suit le plan défini dans le dossier type, figurant à l'annexe de l'Instruction précitée, qui tient compte des spécificités de l'activité de gestion d'actifs immobiliers.

Les activités susceptibles d'être développées par une société de gestion d'OPCI doivent être compatibles avec le statut de société de gestion de portefeuille et la Directive sous laquelle elle se place (directive n° 85/611/CEE ou directive n° 93/22/CEE). Les sociétés gérant exclusivement des OPCI se placent sous le régime de la directive n° 93/22/CEE (société de « type 2 »).

De plus, la société requérante, sollicitant par ailleurs la possibilité de gérer, à titre principal, des mandats portant sur des actifs immobiliers et des SCPI, devra mentionner un calendrier prévisionnel de création de son premier OPCI, et ce conformément à l'article L. 214-119 du code monétaire et financier.

La société de gestion doit disposer, outre de deux dirigeants disposant de l'honorabilité et de l'expérience nécessaire à l'exercice de leur fonctions, de deux gérants d'actifs immobiliers à temps plein, expérimentés dans le domaine d'activité envisagé, ainsi que d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, permettant d'encadrer les risques de conflits d'intérêts et de maîtriser les risques opérationnels inhérents à cette activité. Plus globalement, la société devra mettre en exergue ses moyens humains et techniques en précisant, le cas échéant, les mises à disposition envisagées avec ses actionnaires de référence, détenant au moins 20% du capital de la société.

<sup>1</sup> S'agissant du descriptif du champ d'agrément envisagé, il doit s'inspirer du modèle modifié joint en annexe du présent document.

<sup>2</sup> Ce délai peut être interrompu à tout moment lors de l'instruction en vue d'obtenir des informations complémentaires ou d'apporter des précisions à des éléments jugés peu clairs, étant précisé que toute réponse entraîne la reprise du délai d'agrément.

Les sociétés de gestion d'OPCI doivent disposer d'un capital social d'un montant minimum de 225 000 euros, les modalités de calcul du niveau minimal de fonds propres exigé étant précisées à l'article 322-84-4 du règlement général de l'AMF.

L'organisation retenue et les procédures associées ne doivent pas placer la société dans une situation de conflits d'intérêts. Le dossier d'agrément devra en conséquence se focaliser sur les modalités d'exercice des activités, de délégation envisagées, de prise de décision et de contrôle associées. Il pourra en outre indiquer si la société souhaite mettre en oeuvre une politique de co-investissement entre plusieurs véhicules.

## **2- Recours aux évaluateurs immobiliers par les sociétés de gestion d'OPCI**

Les sociétés de gestion d'OPCI doivent dans le cadre de la valorisation des actifs immobiliers faire appel à des experts immobiliers. Le programme d'activité précise à cet effet les modalités de sélection<sup>3</sup> des experts immobiliers, l'organisation envisagée permettant à la société de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et les informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative de ses portefeuilles, ainsi que les moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par l'expert, s'agissant notamment de son indépendance et de ses éventuelles autres activités.

## **3- Modalités d'échange d'informations ou de modification du programme d'activité**

En application des dispositions de l'article L. 532-9-1 du code monétaire et financier « toute modification apportée aux conditions auxquelles était subordonné l'agrément délivré à une société de gestion de portefeuille doit faire l'objet, selon les cas, d'une autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers, d'une déclaration ou d'une notification ».

Le tableau figurant à l'annexe 5 de l'Instruction 2006-02 précise les obligations des sociétés de gestion de portefeuille en fonction du type de modification. Ce tableau indique notamment, selon la modification envisagée, s'il s'agit d'un cas où l'autorisation préalable de l'AMF est nécessaire ou d'un cas où seule une déclaration immédiate doit être effectuée à l'AMF. Dans tous les cas, l'AMF informe le déclarant des conséquences éventuelles sur l'agrément de la modification envisagée dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

Dans le cas où surviendrait une modification importante de l'organisation ou de l'activité de la société de gestion de portefeuille non prévue par le tableau figurant à l'annexe 5, un contact préalable est pris avec l'AMF afin de déterminer le mode de traitement adapté.

Il est par ailleurs rappelé que toutes les procédures d'échange d'informations, ainsi que les obligations périodiques d'information vis-à-vis de l'AMF, définies dans l'instruction précitée, sont applicables aux sociétés de gestion d'OPCI.

---

<sup>3</sup> La procédure de sélection doit notamment permettre de s'assurer de ses compétences, au regard des usages de la profession, du respect de la charte de l'expertise, de la prévention des conflits d'intérêts, des conditions de délégation le cas échéant, et de l'existence d'une assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle.