

Guide méthodologique

Valorisation des biens immobiliers

# Description générale de l’état

Cet état a vocation à collecter des informations sur la valorisation des biens immobiliers.

Il y a deux cas de figure à considérer ici :

* Les biens détenus directement par le remettant ;
* Les biens détenus indirectement (par mise en transparence) par le remettant via des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, sauf pour les cas suivants, pour lesquels aucune mise en transparence n’est exigée :
  + Fonds d’Investissement Alternatifs (FIA) mentionnés au 1° de l’article L.214-24 du code monétaire et financier ;
  + Tout organisme dont la société de gestion ou le gestionnaire d’actifs communique une valeur liquidative à l'Autorité des Marchés Financiers ou à une autorité étrangère équivalente ;
  + Biens détenus indirectement *via* au moins deux sociétés immobilières/foncières successives et dont le remettant détient indirectement moins de 50% du bien.

Dans le premier cas, chaque bien est déclaré sur une seule ligne.

Dans le second cas, il faut :

* une ligne par société immobilière/foncière non cotées à une bourse OCDE ;
* une ligne par bien immobilier détenu par la société immobilière/foncière non cotée à une bourse OCDE.

# Utilisation de l’état

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INTITULE** | **NUMERO DE COLONNE** | **DEFINITION** |
| Identifiant de la ligne | C0010 | Ce champ doit être systématiquement renseigné.  Identifiant de la ligne (nombre entier) à rapporter dans la remise. Le remettant doit identifier chaque ligne de manière unique. |
| Identifiant du bien | C0020 | Ce champ doit être systématiquement renseigné.  Identifiant unique du bien immobilier.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici « Total ». |
| Code SII de l’actif correspondant | C0030 | Ce champ doit être systématiquement renseigné.  Pour les biens détenus directement et les parts de sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, il faut saisir ici le même code que celui exploité pour identifier ce bien dans l’état S.06.02.  Pour les biens détenus indirectement via des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, il faut fournir ici le code exploité pour identifier cette société immobilière/foncière dans l’état S.06.02. |
| Type de code SII de l’actif correspondant | C0040 | Ce champ doit être systématiquement renseigné.  Il faut préciser ici le type du code saisi en C0030. Choisir impérativement l'une des options suivantes :  1 - code ISIN de l'ISO 6166  2 - code CUSIP (Committee on Uniform Securities Identification Procedures): numéro attribué par le CUSIP Service Bureau pour les entreprises américaines et canadiennes  3 - SEDOL (Stock Exchange Daily Official List pour la bourse de Londres)  4 - WKN (Wertpapier Kenn-Nummer, le numéro d'identification alphanumérique allemand)  5 - Bloomberg Ticker (code à lettres Bloomberg d'identification des titres d'une société)  6 - BBGID (Bloomberg Global ID)  7 - Reuters RIC (Reuters Instrument Code)  8 - FIGI (Financial Instrument Global Identifier)  9 - Autre code attribué par un membre de l'Association des agences nationales de codification  99 - Code attribué par l'entreprise |
| Nature du bien | C0050 | Compte-tenu du par. 3 de l’annexe V de la [recommandation ESRB/2019/3](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:32019Y0813(01)&from=EN), choisir impérativement l'une des options suivantes :  1. Immobilier résidentiel ;  2. Immobilier commercial (hôtels, restaurant, centre commercial, ...) ;  3. Immobilier de bureau ;  4. Immobilier industriel (usine, centre logistique, …) ;  5. Terrain ;  6. Immobilier pour usage propre ;  7. Autre.  Il convient de considérer les biens à usage mixte comme des biens différents (compte tenu, par exemple, de la superficie consacrée à chaque usage), chaque fois qu’il est possible d’opérer une telle ventilation; sinon, le bien peut être classé en fonction de son usage principal.  Ce champ ne doit pas être renseigné pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE. |
| Date d'acquisition | C0060 | Date d’acquisition du bien.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici la date d’investissement dans la société immobilière/foncière.  En cas de plusieurs acquisitions partielles successives, juste préciser la première. |
| Valeur d’achat | C0070 | Valeur nette comptable du bien comptabilisée à l’achat (en euros).  Pour les bien détenus partiellement, préciser uniquement la valeur de la part détenue.  En cas d’acquisition partielle à plusieurs échéances distinctes, indiquer une valeur moyenne pondérée par la part du bien acquise à cette échéance et en appliquant si besoin le principe du « Premier Entré, Premier Sorti » en cas de vente intermédiaire.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici la valeur d’acquisition de cette société au moment de l’achat. |
| Part du bien détenu | C0080 | Part du bien (en base 1) détenu par le remettant.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici le taux de détention de la société en question. |
| Valorisation nette comptable | C0090 | Valorisation du bien dans le bilan comptable (en euros) (valeur brute – amortissements cumulés et dépréciations cumulées).  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici la valorisation comptable de cette société dans le bilan comptable. |
| Valeur de réalisation | C0100 | Valeur de réalisation du bien, calculée conformément à l’article R. 343-11 du code des assurances (en euros).  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici la valeur de réalisation de cette société, calculée conformément à l’article R. 343-11 du code des assurances (en euros). |
| Valorisation SII | C0110 | Valorisation du bien dans le bilan SII (en euros), complétée en application des principes de valorisation énoncés dans la directive 2009/138/CE, le règlement délégué (UE) 2015/35 et les normes techniques et orientations solvabilités II.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, mettre ici la valorisation de cette société dans le bilan SII. |
| Surface utile | C0120 | Surface utile du bien (Loi Carrez pour l'immobilier résidentiel).  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, ce champ n’est pas attendu. |
| Code INSEE | C0130 | Code INSEE de la ville dans lequel est situé le bien, uniquement si le bien est localisé en France.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, ce champ n’est pas attendu. |
| Code ISO | C0140 | Code ISO du pays ou est localisé le bien.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, ce champ n’est pas attendu. |
| Date de construction du bien | C0150 | Date de déclaration d’achèvement des travaux, uniquement pour les bien de type autre que « 5. Terrain ».  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, ce champ n’est pas attendu. |
| Date de la dernière évaluation quinquennale | C0160 | Date de la dernière évaluation quinquennale. |
| Secteur NACE du locataire | C0170 | Code NACE du locataire, lorsque la nature du bien immobilier correspond à l’une des trois modalités suivantes :  2. Immobilier commercial (hôtels, restaurant, centre commercial, ...) ;  3. Immobilier de bureau ;  4. Immobilier industriel (usine, centre logistique, …) ;  Si le bien est loué à titre commercial à plusieurs locataires, fournir le code NACE pour l’activité principale (celle générant le plus de revenus locatifs), du moment qu’elle représente au moins 40% du total. Dans le cas où ce seuil ne serait pas atteint, la fourniture du code NACE pour l’activité principale n’est pas exigée.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, ce champ n’est pas attendu. |

# Tableaux

