

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, il doit être suivi chronologiquement (d’une année à l’autre). Il peut s’agir d’un code ou d’un libellé.  Pour la ligne de total par des sociétés immobilières/foncières non cotées à une bourse OCDE, indiquer uniquement ici « Total » . |
| Code ORPS de l’actif correspondant | C0030 | Ce champ doit être systématiquement renseigné en se basant sur la codification exploitée dans l’état PFEF.06.02 du reporting ORPS européen.  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 PFEF.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 PFEF.06.02. |
| Type de code ORPS de l’actif correspondant | C0040 | Ce champ doit être systématiquement renseigné en se basant sur la codification exploitée dans l’état PFEF.06.02 du reporting ORPS européen.  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.  Pour les biens immobiliers détenus indirectement (par l’intermédiaire d’une société immobilière/foncière non cotées à une bourse OCDE) :   * Si le bien était déjà détenu par la société lors de l’acquisition des parts, il faut indiquer la date d’acquisition des parts de la société. * Si le bien a été acquis par la société immobilière après l’acquisition des parts, il faut indiquer la date d’acquisition de l’immeuble. |
| Valeur d’achat | C0070 | Valeur nette comptable du bien comptabilisée à l’achat (en euros).  Pour les terrains en construction, Il faut renseigner la valeur nette comptable du bien comptabilisé à l’achat du terrain. Les éléments venant augmenter la valeur du bien sont pris en compte dans les champs C0090 / C0100 / C0110.  Pour les bien détenus partiellement, préciser uniquement la valeur de la part détenue (en quote-part en ne tenant compte que de la valeur pour les parts détenues).  En cas d’acquisition partielle à plusieurs échéances distinctes, il faut additionner ces montants, 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.  Pour les biens immobiliers sous-jacents (où l’immeuble était déjà détenu par la société intermédiaire au moment de l’achat des parts de cette société par l’assureur), il convient de renseigner la valeur d’achat dans les comptes lors de l’entrée dans la société. |
| 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 ORPS | C0110 | Valorisation du bien dans le bilan PFE.02.01 (en euros), complétée en application des principes de valorisation énoncés dans le paragraphe 1.20 de la décision [EIOPA BoS/18 114 du 10 April 2018](https://www.eiopa.europa.eu/sites/default/files/publications/pdfs/ddddecision_on_consultation_paper_eiopa-cp-17-005.pdf).  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 PFE.02.01. |
| 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 sur 5 caractères de la ville dans lequel est situé le bien, uniquement si le bien est localisé en France. Lorsque plusieurs codes sont exploitables pour identifier la localisation d’un bien, il faut prendre le plus précis (exemple : pour un bien situé dans le 15ème arrondissement à Paris, il faut utiliser le code 75115- PARIS 15E ARRONDISSEMENT et non le code 75056 – PARIS).  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 alphanumérique sur 2 positions du pays ou est localisé le bien. Exemple : « IT » pour l’Italie.  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 les biens ayant fait l’objet de travaux ultérieurs (ajout d’un étage, rénovation, …) il faut indiquer la date la plus ancienne.  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 | Il faut indiquer la date de réalisation de l’évaluation quinquennale ayant servi à l’alimentation de la valeur de réalisation portée dans l’arrêté annuel considéré. |
| 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

