

Arrêté ministériel n° 2013-391 du 8 août 2013 relatif aux fonds d'investissement immobiliers

Type	Texte réglementaire
Nature	Arrêté ministériel
Date du texte	8 août 2013
Publication	Journal de Monaco du 16 août 2013 ^[1 p.6]
Thématiques	Immobilier - Général ; Capital-investissement

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/arrete-ministeriel/2013/08-08-2013-391@2023.12.23>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Vu la Constitution,

Vu la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007 relative aux fonds communs de placement et aux fonds d'investissement,

Vu Notre ordonnance n° 1.285 du 10 septembre 2007 portant application de la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007 relative aux fonds communs de placement et aux fonds d'investissement,

Chapitre Ier - Dispositions générales

Article 1er

Le montant minimal des actifs que les fondateurs doivent apporter lors de la constitution d'un fonds d'investissement immobilier est de 400.000 euros, ou sa contre-valeur dans la devise de référence du fonds, si celui-ci est libellé dans une devise autre que l'euro.

Le montant minimum d'actif net d'un fonds immobilier en cours de vie est de 5.000.000 d'euros, ou sa contre-valeur dans la devise de référence du fonds si celui-ci est libellé dans une devise autre que l'euro. Ce montant minimum d'actif net doit être respecté en permanence, et ce au plus tard douze mois après la constitution du fonds. S'il n'est pas satisfait à cette obligation dans les douze mois, il est procédé à la liquidation du fonds.

Article 2

Le fonds d'investissement immobilier souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile et un contrat d'assurance dommage-reconstruction du fait des immeubles dont il est propriétaire.

Article 3

Le programme d'investissement du fonds décrit l'organisation mise en place par la société de gestion en termes de gestion, de contrôle interne et de prévention des conflits d'intérêts.

Chapitre II - De la composition d'un fonds d'investissement immobilier

Article 4

Les fonds d'investissement immobiliers ont pour objet l'investissement dans des immeubles qu'ils détiennent directement ou indirectement, construits ou à construire, acquis en vue de la location ou de la revente, de même que dans des terrains nus, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles et dans une moindre mesure la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

Article 5

Les actifs immobiliers éligibles, détenus directement ou indirectement, sont des immeubles construits ou à construire, des terrains nus, ainsi que les droits réels y afférant.

Article 6

L'actif d'un fonds d'investissement immobilier est composé :

1. à hauteur de 60 % au minimum d'actifs immobiliers, détenus directement et, ou indirectement au prorata des participations du fonds dans des sociétés, et, ou dans des véhicules d'investissement en actifs immobiliers ;

Ce quota d'investissement doit être respecté à chaque arrêté semestriel du fonds, et ce au plus tard douze mois après sa constitution.

L'exigence mentionnée au 1er alinéa de l'article 64 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007 tient compte des actifs immobiliers détenus directement par le fonds immobilier et des actifs immobiliers détenus de manière indirecte au prorata des participations du fonds immobilier dans les sociétés et/ou véhicules d'investissement en actifs immobiliers.

En cas de détention indirecte d'actifs immobiliers, le programme d'investissement du fonds décrit le montage retenu.

2. à hauteur de 40 % maximum d'actifs mentionnés aux articles 7 et 8 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007 susvisée, sous réserve du respect des règles de dispersion des risques figurant aux articles 7 à 21 de ce texte.

Les opérations de cession temporaire d'actifs ne peuvent porter que sur les actifs mentionnés au chiffre 2.

Les investissements effectués au titre des actifs visés au chiffre 2 sont réalisés dans le respect de l'objet du fonds et notamment dans le cadre de la gestion des risques et, ou de la trésorerie du fonds.

Article 7

Un fonds d'investissement immobilier dont la dissolution a été décidée par la société de gestion pour le compte de l'intégralité des porteurs, après agrément de la Commission de Contrôle des Activités Financières, n'est plus tenu de respecter le quota d'investissement de 60 % énoncé à l'article 6.

Le prospectus complet d'un fonds peut prévoir que le quota de 60% énoncé à l'article 6 ne soit pas respecté de manière temporaire, pendant douze mois au plus, si l'objectif stratégique du fonds et l'intérêt des porteurs le justifient. La mise en œuvre de cette dérogation ne peut intervenir qu'après approbation de la Commission de Contrôle des Activités Financières et doit être justifiée dans les rapports visés aux articles 27 et 28 de la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007, susvisée.

Article 8

Un fonds d'investissement peut procéder à des opérations d'emprunt dans la limite fixée au deuxième alinéa de l'article 64 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007 susvisée, en vue de financer des actifs immobiliers.

Ponctuellement les opérations d'emprunt visées à l'alinéa précédent peuvent avoir pour objet d'honorer des demandes de rachat.

Le niveau maximum d'emprunt autorisé défini au deuxième alinéa de l'article 64 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007, susvisée, doit être respecté en permanence.

Article 9

Lorsqu'un fonds réservé aux investisseurs professionnels déroge au niveau d'emprunt maximum autorisé en application du deuxième alinéa de l'article 65 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007, susvisée, le prospectus complet définit le niveau d'emprunt maximum fixé et le programme d'investissement décrit les procédures mises en place pour gérer le risque qui est associé au niveau d'emprunt maximum envisagé, qui doit permettre d'assurer la pérennité du fonds immobilier.

Le niveau maximum d'emprunt dérogatoire visé au précédent alinéa doit être respecté en permanence.

Article 10

Le niveau maximum d'emprunt visé aux articles 8 et 9 tient compte des emprunts contractés directement par le fonds immobilier et des emprunts contractés par les sociétés et les véhicules d'investissement en actifs immobiliers au prorata des participations détenues par le fonds immobilier dans ces sociétés et véhicules d'investissement.

Article 11

Les opérations d'emprunt réalisées par tout fonds d'investissement immobilier font l'objet d'une information des porteurs de parts dans le rapport annuel du fonds visé à l'article 27 de la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007.

Chapitre III - Des conditions de souscription et de rachat de parts d'un fonds d'investissement immobilier

Article 12

Le programme d'investissement visé à l'article 45 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007 susvisée, décrit les modalités de gestion de la liquidité du fonds.

Article 13

La Commission de Contrôle des Activités Financières peut demander qu'un avertissement sur le niveau restreint de liquidité du fonds soit mentionné dans le prospectus simplifié visé à l'article 4 de la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007, susvisée.

Article 14

Les conditions de souscription et de rachat de parts d'un fonds d'investissement immobilier sont détaillées dans le prospectus complet du fonds.

Sont notamment précisés :

1. toutes restrictions appliquées aux souscriptions et, ou, aux rachats de parts telles que celles décrites aux articles 15 et 16 ;
2. l'existence, le cas échéant, de préavis incitatifs ;

3. le délai maximal entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de livraison ou de règlement des parts, qui ne peut excéder six mois, à l'exception des cas particuliers de suspension d'exécution des ordres de souscription ou de rachat prévus aux articles 15 et 16, décrits dans le prospectus complet du fonds.

Article 15

Le prospectus complet mentionne toute condition suspensive d'exécution des ordres de souscription.

Il décrit les situations objectives entraînant la suspension provisoire ou définitive de l'émission de parts, parmi lesquelles :

- 1 - un nombre maximal de parts est atteint ;
- 2 - un montant maximal d'actif est atteint ;
- 3 - une période de souscription initiale a expiré.

La mise en œuvre de la suspension de l'émission de parts ne peut intervenir qu'après information de la Commission de Contrôle des Activités Financières. Elle fait l'objet d'une publication au *Journal de Monaco* par la société de gestion du fonds d'investissement immobilier.

Le prospectus complet décrit également tout régime conditionnel d'exécution des ordres de souscription.

Article 16

Le prospectus complet mentionne toute condition suspensive d'exécution des ordres de rachat.

Il décrit notamment toute période de suspension provisoire des rachats, laquelle ne peut dépasser cinq ans, et durant laquelle aucune demande de rachat ne peut être effectuée.

La mise en œuvre d'une période de suspension provisoire des rachats ne peut intervenir qu'après information de la Commission de Contrôle des Activités Financières et des porteurs de parts du fonds.

Le prospectus complet décrit également tout régime conditionnel d'exécution des ordres de rachat.

Article 17

Lorsque la souscription à un fonds immobilier s'effectue par apport en nature, la société de gestion du fonds dispose d'un délai de 45 jours ouvrés maximum pour accepter ou refuser les biens apportés. La souscription est réalisée sur la prochaine valeur liquidative.

Les apports en nature sont évalués conformément au règlement et au programme d'investissement du fonds, sous le contrôle du Commissaire aux comptes du fonds qui établit un rapport à ce sujet.

Chapitre IV - De la valorisation et des cas de distribution d'un fonds d'investissement immobilier

Article 18

En application du deuxième alinéa de l'article 42 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007, l'établissement et la publication de la valeur liquidative d'un fonds immobilier sont effectués au moins deux fois par an, à intervalle régulier.

Article 19

Les modalités d'évaluation de l'actif du fonds immobilier sont fixées par la société de gestion, sous le contrôle du Commissaire aux comptes du fonds. Elles sont décrites dans le règlement et le programme d'investissement du fonds.

Pour l'établissement de la valeur liquidative, la société de gestion, responsable de la valorisation retenue, s'appuie sur l'évaluation des actifs immobiliers réalisée par le ou les experts immobiliers qu'elle a nommés. Les évaluations et leur justification sont fournies au Commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

L'évaluation des actifs immobiliers est réalisée à chaque établissement de la valeur liquidative, à la valeur de marché.

Une expertise immobilière est réalisée au moins une fois par an.

Article 20

Les experts immobiliers, titulaire(s) et suppléant(s), mentionnés à l'article 63 de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007 sont nommés par la société de gestion pour une durée de trois exercices qui peut être renouvelée. Ces experts sont choisis en considération de leur expérience et de leur compétence en matière d'évaluation immobilière des actifs ciblés par le fonds.

La société de gestion établit une convention écrite avec chaque expert et veille à ce qu'il dispose des informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Dans le cadre de la demande d'agrément d'un fonds immobilier, la société de gestion fournit à la Commission le curriculum vitae de chaque expert, la lettre d'engagement signée par chaque expert ainsi qu'une attestation d'assurance garantissant sa responsabilité civile et professionnelle.

Le modèle de lettre d'engagement figure en annexe du présent arrêté ministériel.

Les modalités et la fréquence d'intervention du ou des experts immobiliers ainsi que la méthode appliquée par cet ou ces experts sont détaillées dans le programme d'investissement du fonds.

Article 21

Remplacé par l'ordonnance n° 2020-237 du 12 mars 2020 ; abrogé par l'arrêté ministériel n° 2023-753 du 20 décembre 2023.

Engagement des experts immobiliers

Chaque expert immobilier prend l'engagement signé suivant :

« L'expert immobilier soussigné reconnaît avoir une parfaite connaissance de la réglementation monégasque en matière de fonds d'investissement immobilier et notamment de la loi n° 1.339 du 7 septembre 2007, de l'ordonnance souveraine n° 1.285 du 10 septembre 2007 et de l'arrêté ministériel 2013-391 du 8 août 2013.

Il déclare exercer, à titre habituel, une activité d'évaluation d'actifs immobiliers et disposer d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions.

Il déclare, dans le cadre de la mission confiée, être indépendant de la société de gestion qui le mandate, du dépositaire, et de leurs éventuels délégataires, de toute contrepartie et tout prestataire du fonds, de l'autre (des autres) expert(s) immobilier(s) ainsi que des biens à évaluer. Il agit sous sa totale responsabilité.

La qualité de fondateur ou de porteur de parts du fonds est incompatible avec sa mission d'expert immobilier.

Il s'engage à informer la Commission de Contrôle des Activités Financières de tout obstacle rencontré dans l'accomplissement de sa mission.

Il s'engage à signifier à la société de gestion et à la Commission de Contrôle des Activités Financières toute modification de sa situation ne lui permettant plus de respecter le présent engagement. »

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 16 août 2013

^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2013/Journal-8134>