



## Communiqué de presse

### **Lancement du premier indice immobilier dédié aux sociétés foncières bénéficiant du statut fiscal « SIIC »<sup>1</sup>**

---

*Amsterdam, Bruxelles, Lisbonne, Paris, le 29 mars 2004* – Soucieux de favoriser la visibilité et le développement du secteur immobilier coté, Euronext et l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) lancent conjointement, le 5 avril 2004, un nouvel indice immobilier : Euronext IEIF « SIIC France » Index. L'IEIF est un observatoire économique indépendant qui fournit depuis 1988 aux acteurs du marché des informations et des indices dédiés au secteur immobilier coté.

La mise en place en France du nouveau statut fiscal des foncières cotées a suscité un intérêt accru pour ce segment de marché en Bourse. Euronext IEIF « SIIC France » Index sera composé de l'ensemble des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Il permettra de ce fait d'effectuer un suivi exhaustif des sociétés foncières ayant opté pour le nouveau statut fiscal applicable en France depuis janvier 2003 et offrira aux investisseurs, aux gestionnaires de fonds et aux émetteurs, les moyens d'évaluer leur performance et de la comparer à celle des autres sociétés du secteur.

Conçu par l'IEIF, l'indice « SIIC France » est conforme aux règles méthodologiques en vigueur chez Euronext, qui en assurera la production et la diffusion journalière, via sa structure dédiée Euronext indices BV. De son côté, le Comité scientifique de l'IEIF<sup>2</sup> aura pour mission de gérer l'indice au quotidien et d'en contrôler la fiabilité et la représentativité, en tenant compte de la spécificité du secteur. Deux versions seront calculées : une version indice de prix et une version indice de rentabilité (nette et brute).

L'indice « SIIC France » complète la gamme d'indices immobiliers européens et internationaux déjà existante sur Euronext, développée en partenariat avec l'EPRA<sup>3</sup> et la NAREIT<sup>4</sup>. « Cette étape importante est l'une des nombreuses initiatives prises par Euronext pour promouvoir les foncières cotées. Les acteurs du marché (émetteurs et investisseurs) ont désormais les outils pour observer, analyser, gérer et exploiter les opportunités offertes par le régime fiscal français des SIIC », indique Mark Adema, directeur d'Euronext Indices BV.

La Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) se félicite de cette décision, qui va dans le sens d'une meilleure visibilité et d'une plus forte animation du secteur. « Cet outil va conforter l'intérêt suscité par les SIIC auprès des

investisseurs, notamment étrangers, et constitue une première étape en vue de permettre, à terme, la comparaison des différentes structures immobilières cotées en Europe bénéficiant d'un statut fiscal privilégié », souligne Maryse Aulagnon, administrateur de la FSIF et membre du Comité scientifique de l'IEIF.

---

## **1. Le statut « SIIC »**

*L'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 a institué en faveur des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) un régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés applicable sur option.*

*i. Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :*

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

*Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent également opter pour ce régime.*

*ii. L'exercice irrévocable de l'option entraîne toutes les conséquences de la cessation d'entreprise avec des atténuations partielles et un taux spécifique d'imposition sur les plus-values sur les immeubles et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui de leurs(s) associé(s) ayant opté. Le taux d'imposition des plus-values latentes s'élève à 16,5% et le paiement de cet impôt est étalé sur 4 ans par tranche égale.*

*iii. Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect des trois conditions de distribution suivantes :*

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

*Pour l'ensemble de ces dispositions, les opérations réalisées par les sociétés de personnes qui ont un objet identique à celui visé ci-avant seront réputées être effectuées par les associés à hauteur de leur pourcentage de participation si ceux-ci ont opté pour le régime.*

*iv. Les distributions prélevées sur ces bénéfices exonérés n'ouvrent droit ni au régime des sociétés mères, ni à l'avoir fiscal. Les titres des SIIC sont éligibles au plan d'épargne en actions.*

**Liste des sociétés bénéficiant du statut SIIC au 29.03.2004 :** Unibail, Gecina, Klépierre, Sophia, Foncière Lyonnaise, Silic, Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP), Foncière des Régions, Affine, Bail Saint Honoré Nom.

## **2. Composition du Comité scientifique des indices IEIF :**

*Michel PARIAT (Président), Philippe LE TRUNG et Philippe TANNENBAUM (Analystes financiers), Pierre DINON et Laurent GAUVILLE (Gérants de portefeuilles), Jean-François BOULIER et Pierre SCHOEFFLER (Personnalités scientifiques), Maryse AULAGNON (Représentante de la FSIF, Présidente d'Affine), Guy MARTY et Hervé METAIS (IEIF).*

3. **EPRA** : *European Public Real Estate Association*

4. **NAREIT** : *National Association of Real Estate Investment Trusts®*

**Contacts Presse :**

**Euronext :**

Amsterdam

+31 20 550 4488 / 4098

Bruxelles

+32 2 509 1392

Lisbonne

+351 217 900 029

Paris

+33 1 49 27 5375 / 1066

**IEIF :**

Guy Marty

+33 1 44 82 63 59