racine AVOCATS

ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

LA LETTRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ASPIM

N°12 - Novembre 2019 - Janvier 2020

FOCUS

L'AMF PUBLIE LA SYNTHÈSE DE SES CONTRÔLES SPOT SUR LES DISPOSITIFS DE CYBERSÉCURITÉ DES SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Le 16 décembre dernier, l'AMF a publié la synthèse de ses contrôles courts, ayant été menés simultanément au sein de cinq sociétés de gestion de portefeuille, sur la thématique des dispositifs de cybersécurité. Ce thème revient d'ailleurs souvent dans l'actualité, en ce que le régulateur indique que cette campagne de contrôle SPOT s'est inscrite dans un contexte plus global de résultats d'enquêtes menées par la Direction de la gestion d'actifs en 2018, d'un contrôle classique mené au sein d'une société de gestion de portefeuille filiale d'un établissement bancaire et d'échanges réguliers des acteurs de la Place sur le sujet.

Dans le cadre de cette campagne, l'AMF a porté son attention sur les sept éléments suivants :

- l'organisation du dispositif de cybersécurité des sociétés de gestion (moyens utilisés et formation du personnel) ;
- la gouvernance du dispositif (stratégie en matière de sécurité des systèmes d'information, cartographie des systèmes et risques informatiques, corpus procédural et comitologie) ;
- l'administration du système d'information ;
- la surveillance du système d'information (incluant le processus de gestion des incidents informatiques) ;

LE CHIFFRE À RETENIR

21%

Il s'agit de la hausse des souscriptions nettes de rachats sur les 9 premiers mois de l'année 2019 pour les OPCI Grand Public par rapport à celles observées sur la même période en 2018 (soit un montant s'élevant à 1,85 milliard d'euros)

Source : IEIF, Le marché des OPCI du 3ème trimestre 2019.

– la gestion des données sensibles (politique de classification et cartographie des données) ;

– le plan de continuité d'activité (site de secours, dispositif miroir, stratégie de reprise d'activité informatique, sauvegarde régulière des données, prise en compte des risques cyber sur la stratégie de reprise) ;

– les contrôles mis en place sur le système d'information (gestion des accès, des changements et de l'exploitation informatique).

Dans le cadre de ces contrôles, l'AMF a retenu que le risque cyber découlait de toute atteinte malveillante potentielle, interne ou externe, à l'une des caractéristiques clés du système d'information d'une société de gestion que sont : sa disponibilité, son intégrité, la confidentialité des données traitées et la traçabilité des actions menées.

A l'issue de ces contrôles SPOT, plusieurs constats ont pu être dressés. Du côté des bonnes pratiques relevées, le régulateur a pu observer que :

– les entités contrôlées commencent à prendre la mesure du risque cyber en l'intégrant à leurs cartographies des risques, en collectant les incidents de sécurité qu'elles subissent et en faisant appel à des prestataires spécialisés pour, ponctuellement, évaluer la robustesse de leurs systèmes d'information ;

– l'indépendance de la fonction du Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information par rapport à la Direction des systèmes d'information a été assurée, soit par le biais d'un rattachement hiérarchique ou fonctionnel du RSSI au comité exécutif, soit par l'instauration d'une fonction de contrôle indépendante des activités du RSSI ;

– les collaborateurs d'une société de gestion ont été sensibilisés aux risques de cybersécurité et intégrés au plan de formation annuel et ont fait l'objet de tests de réaction annuels ;

– la stratégie de continuité d'activité d'une société de gestion intégrait la vérification régulière (i) des capacités de travail collaboratif des équipes clés en situation de crise, (ii) de la capacité à restaurer les données sauvegardées et (iii) du niveau de sécurité physique et informatique des installations de secours.

En revanche, plusieurs comportements et constats négatifs ont été relevés par le régulateur :

– les dispositifs analysés ne prenaient pas en compte les impacts potentiels de la matérialisation des risques de cybersécurité sur la conformité réglementaire des établissements en matière de respect des niveaux de fonds propres réglementaires, de conservation des données sensibles, de maintien d'un plan de continuité d'activité efficace et de maintien de moyens informatiques adaptés ;

– la quasi-totalité des sociétés ne disposaient pas de cartographies de leurs données sensibles, de leurs systèmes critiques et de politiques de classification des données ;

– les vulnérabilités identifiées ou confirmées par les équipes de contrôle interne ne faisaient pas l'objet de remédiations rapides et suivies ;

– certains dispositifs de cybersécurité n'avaient pas fait l'objet d'identification préalable, de classification par niveau de criticité et de revue régulière des données et systèmes informatiques sensibles ;

EN BREF

Mise à jour de l'Instruction AMF n°2011-23 applicable aux OPCI et OPPCI

Le 26 novembre 2019, l'AMF a mis à jour son instruction DOC-2011-23 sur les règles applicables aux OPCI et OPPCI quant à la procédure d'agrément, l'établissement d'un document d'information clé pour investisseur (DICI) et d'un prospectus et l'information périodique.

Les modifications apportées au document de doctrine ont porté sur :

– les modalités de transmission des informations à l'AMF (désormais par voie électronique ou directement par le biais de la base GECO) ;

– les informations à communiquer en cas de modification des commissions de surperformance du fonds ; et

– le délai d'information des souscripteurs et la fin de la période de sortie sans frais (2 mois et qui s'applique désormais également si la fusion est décidée à l'unanimité des porteurs ou actionnaires).

– au sein de certaines cartographies des risques, l'analyse des risques de cybersécurité était cantonnée aux seuls impacts de risque opérationnel sur les fonds et/ou mandats gérés.

Dans ce contexte, le régulateur a adressé des lettres de suites aux sociétés de gestion défaillantes et indiqué qu'il mènera d'autres contrôles sur les risques de cybersécurité dans les mois à venir. Le régulateur précise également qu'il projette d'adopter prochainement une doctrine relative à la cybersécurité proportionnée à la taille des acteurs concernés.

PUBLICATION PAR L'AMF DE SES NOUVELLES LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Le 29 novembre 2019, l'AMF a publié 4 nouvelles lignes directrices présentant les obligations s'imposant aux professionnels assujettis à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), dont les sociétés de gestion de portefeuille immobilières, et placés sous sa supervision. Cette refonte précède le lancement, au cours de l'année 2020, de l'évaluation de la France par le Groupe d'Action Financière (GAFI).

Ces 4 lignes directrices sont à jour de la réglementation nationale ayant transposé la 4ème directive LCB-FT. Elles ne prennent toutefois pas en compte les travaux en cours de transposition de la 5ème directive LCB-FT. Le régulateur prévoit de les mettre à jour lorsque les textes de transposition auront été publiés.

Le régulateur précise également que les positions-recommandations DOC-2010-22, DOC-2010-23, DOC-2013-04, DOC-2013-05 et DOC-2013-23 deviennent, par la même occasion, caduques.

Ces 4 nouvelles positions-recommandations sont les suivantes :

– **la position-recommandation DOC-2019-15 portant sur les lignes directrices relatives à l'approche par les risques en matière de LCB-FT.** Après avoir rappelé que l'approche par les risques visait à améliorer l'efficacité de la LCB-FT en adaptant les mesures prises aux risques encourus en matière de BC-FT et en optimisant les moyens et ressources alloués, l'AMF effectue un focus spécifique sur les diligences à accomplir par les sociétés de gestion immobilières à l'actif de leurs fonds. En effet, les sociétés de gestion de portefeuille spécialisées dans l'immobilier sont tenues d'effectuer des diligences sur les contreparties de leurs opérations d'acquisitions et de cessions d'immeubles. La position-recommandation rappelle que les sociétés de gestion de portefeuilles immobilières sont assujetties aux règles de LCB-FT sous la double supervision potentielle de l'AMF et de la DGCCRF (en leur qualité de professionnels de l'immobilier). Une position est rappelée par l'AMF concernant les diligences à réaliser vis-à-vis des locataires. Deux situations sont distinguées par le régulateur : (i) lorsque la société de gestion acquiert un immeuble pour le compte d'un fonds dont elle assure la gestion, mais recourt à un tiers pour l'activité de recherche, mise en relation et négociations des baux attachés à l'immeuble, elle n'exerce pas l'activité de location au sens de la Loi dite « Hoguet » et, dès lors, n'est pas tenue des diligences vis-à-vis des locataires existants ou nouveaux ; à l'inverse (ii) lorsque la société de gestion acquiert un immeuble pour le compte d'un fonds dont elle assure la gestion et exerce elle-même l'activité de recherche, mise en relation et négociations des baux attachés à l'immeuble, alors elle est tenue des diligences vis-à-vis

EN BREF

L'AMF dévoile ses priorités de supervision pour 2020

En janvier 2020, l'AMF a publié ses priorités de supervision dont celles visant plus particulièrement les sociétés de gestion de portefeuille. Ce document liste également les thématiques de contrôles SPOT (format court) qui seront menés en 2020.

En ce qui concerne les priorités de supervision, celles visant les sociétés de gestion sont les suivantes : (i) la délégation du contrôle permanent, (ii) la gestion du risque de liquidité, (iii) l'octroi de prêts, (iv) la cybersécurité et (v) la LCB-FT. Parmi ces thématiques, seules les 4 premières feront l'objet d'une campagne de contrôle SPOT. En revanche, l'AMF précise qu'elle se réserve le droit de mener des contrôles classiques sur la thématique de la LCB-FT.

Par ailleurs, les thématiques en lien avec la commercialisation sont également susceptibles d'intéresser les sociétés de gestion. Il s'agit des suivantes : (i) la gouvernance des produits sous MIF 2, (ii) les exigences d'adéquation sous MIF 2, (iii) la supervision des CIF et (iv) les actions menées dans le cadre du Pôle commun AMF-ACPR.

des locataires existants ou nouveaux locataires sur le fondement de la Loi « Hoguet » et du Règlement général de l'AMF ;

- **la position-recommandation DOC-2019-16 portant sur les lignes directrices sur les obligations de vigilance à l'égard des clients et de leurs bénéficiaires effectifs,** qui fusionne en un seul document, tout en complétant et révisant leur contenu, les précédentes lignes directrices relatives à la notion de bénéficiaire effectif (DOC-2013-05) et relatives à la tierce introduction (DOC-2013-04). Ce document apporte, notamment, des précisions utiles sur les points suivants : distinction entre une relation d'affaires et un client occasionnel, les modalités de détection des bénéficiaires effectifs dans le cadre de chaînes de détention, le cas particulier d'une entrée en relation à distance et les modalités de recours à des tiers pour la mise en œuvre d'obligations de vigilance ;

- **la position DOC-2019-17 portant sur les lignes directrices sur la notion de personne politiquement exposée.** Le document détaille, notamment, les mesures de vigilance complémentaires à mener vis-à-vis des PPE ainsi que la définition de ce que l'on doit entendre par personne politiquement exposée ; et

- **la position DOC-2019-18 portant sur les lignes directrices sur l'obligation de déclaration à TRACFIN.** Le document détaille ainsi les modalités de détection et de formalisation des analyses des faits conduisant au soupçon ainsi que les modalités de déclaration à TRACFIN.

L'ensemble de ces documents de doctrine traitent de sujets non abordés jusqu'alors, tels que l'approche par les risques, les diligences à mener à l'actif des fonds, les diligences à l'égard des clients, le régime propre à l'externalisation et le recours à des dispositifs automatisés.

PARUTION DES DERNIERS CHIFFRES CLÉS DE LA GESTION D'ACTIFS

Comme à l'accoutumée, l'AMF a achevé en fin d'année 2019, la publication de ses derniers chiffres clés de la gestion d'actifs (au titre de l'exercice 2018) traitant des éléments suivants :

- les encours des sociétés de gestion ;
- les données financières et la rentabilité des sociétés de gestion ;
- les fonds propres des sociétés de gestion ; et
- le dispositif de contrôle des sociétés de gestion de portefeuille.

Ces éléments chiffrés, particulièrement instructifs, présentent de l'intérêt pour les sociétés de gestion immobilières dans la mesure où ils permettent de se comparer aux entités similaires sur la base de données fiables et directement issues du régulateur.

Parmi les éléments les plus notables, figurent les suivants :

- dans un contexte de marchés boursiers défavorables couplé à une hausse de la volatilité et des taux directeurs, les encours globaux des sociétés de gestion de portefeuille françaises sont en baisse nette de -4,3% par rapport à 2017 ;
- le marché de la gestion collective française demeure très concentré car les 20 premières sociétés de gestion de portefeuille représentent 66,2% des encours globaux ;

EN BREF

L'ESMA annonce ses priorités de supervision clés pour 2020-2022

Le 9 janvier 2020, l'ESMA a publié ses orientations stratégiques pour les années 2020 à 2022. Ce document présente les futurs objectifs et points d'attention de l'autorité et reflètent l'extension de ses pouvoirs et de son périmètre de responsabilité.

Le rôle de l'ESMA a en effet été récemment renforcé dans plusieurs domaines : convergence en matière de supervision, protection des investisseurs, rôle à l'international, problématiques trans-sectorielles (liées aux innovations technologiques, à la finance durable et au principe de proportionnalité) et pouvoirs de supervision directe.

Mise à jour de la doctrine de l'AMF au regard de la réglementation MIF 2 sur le thème des incitations et rémunérations

L'AMF a mis à jour, le 17 janvier dernier, sa position-recommandation DOC-2013-10 relative aux incitations et rémunérations reçues dans le cadre de la distribution et de la gestion sous mandat d'instruments financiers pour tenir compte des impacts de la transposition de la directive MIF 2.

Dans le cadre de ce document, les thèmes suivants sont, notamment, abordés : le principe d'interdiction de percevoir des incitations ou rémunérations sans les restituer au client, les critères d'amélioration de la qualité du service fourni, la notion d'avantages non monétaires mineurs et les modalités d'information des clients sur les

- au 31 décembre 2018, 26 sociétés de gestion de portefeuille présentaient une insuffisance en fonds propres au regard des exigences réglementaires applicables (soit 4 de plus qu'en 2017) ;

- sur l'ensemble des sociétés de gestion en défaut de fonds propres au 31 décembre 2018, 65,4% d'entre elles géraient moins de 150 millions d'euros d'encours (contre 73,9% en 2017) ;

- les effectifs dédiés à la fonction de conformité et de contrôle interne dans l'industrie de la gestion d'actifs restent quasiment constants par rapport à 2017 ;

- le nombre de jours/hommes consacré au contrôle des risques a, quant à lui, progressé de 4% par rapport à 2017 et de plus de 56% par rapport à 2012 ;

- la part des sociétés de gestion de portefeuille devant maintenir une fonction indépendante de la gestion des risques en raison de la nature des instruments financiers utilisés et de la complexité des stratégies mises en œuvre est passée de 23,6% en 2017 à 22,8% en 2018. Le régulateur précise d'ailleurs que cette stabilité est à mettre en perspective avec la forte croissance des sociétés de gestion de portefeuille immobilières et de capital investissement, qui, souvent, ne nécessitent pas la mise en place d'une fonction de contrôle des risques indépendante ;

- le résultat d'exploitation du marché français de la gestion d'actifs est en repli significatif (-10,6%) en 2018, ce qui fait suite à une augmentation des charges d'exploitation couplée à une quasi-stagnation des produits d'exploitation.

Il convient également d'être relevé que plusieurs des statistiques mentionnées au sein des chiffres clés sont déclinées en fonction de la typologie de l'actionnariat des sociétés de gestion. Cela permet d'affiner les comparaisons avec des acteurs similaires.

PUBLICATION PAR L'AMF DE L'ANALYSE SECTORIELLE DES RISQUES DE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET DE FINANCEMENT DU TERRORISME

L'AMF a publié, le 30 décembre 2019, son analyse sectorielle des risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (BC-FT). Ce document décline, pour les professionnels placés sous la supervision de l'AMF, l'analyse nationale des risques publiée le 20 septembre 2019 par le Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme (COLB).

Cette analyse est, notamment, pertinente vis-à-vis des sociétés de gestion de portefeuille immobilières et apporte un éclairage instructif sur les risques spécifiques auxquelles elles sont exposées.

Le régulateur précise toutefois que ce document doit constituer un guide pour les gestionnaires mais ne remplace pas les analyses plus fines que les entités assujetties à la LCB-FT doivent mener. L'AMF ajoute que les entités assujetties peuvent également se référer à l'analyse sectorielle des risques de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

Plusieurs sections du document présentent de l'intérêt pour les gestionnaires immobiliers. C'est le cas, notamment, de la section 4 qui expose la description du secteur, les menaces et principaux scenarios de risques de BC-FT et les

EN BREF

Publication des réponses à la consultation commune portant sur les modifications du KID PRIIPs

Les Autorités de supervision européennes ont rendu publiques, le 21 janvier 2020, les réponses à leur consultation commune portant sur la révision du Règlement délégué (UE) 2017/653 du 8 mars 2017 complétant le règlement (UE) n°1286/2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux PRIIP par des normes techniques de réglementation concernant la présentation, le contenu, le réexamen et la révision des documents d'informations clés ainsi que les conditions à remplir pour répondre à l'obligation de fournir ces documents. Les professionnels avaient jusqu'au 13 janvier 2020 pour faire connaitre leur réponse.

Les points abordés par la consultation publique portaient, notamment, sur les éléments suivants : les scenarii de performances futures, les informations relatives aux performances passées, les modalités de présentation des frais et les indicateurs de coûts.

vulnérabilités intrinsèques et résiduelles du secteur.

En particulier, une partie spécifique est consacrée à l'investissement immobilier :

- l'exposition à la menace de BC-FT est considérée comme d'un niveau modéré et l'activité n'est pas particulièrement exposée à la menace de financement du terrorisme (l'immobilier de luxe n'étant pas, notamment, la cible privilégiée des fonds immobiliers) ;

- les vulnérabilités intrinsèques du secteur de l'investissement immobilier ont été considérées comme potentiellement élevées (en raison, notamment, des montages et des structures de détention des actifs qui répondent à des besoins spécifiques de nature fiscale) ;

- plusieurs mesures d'atténuation viennent, en pratique, réduire ces vulnérabilités intrinsèques : les sociétés de gestion immobilières intervenant dans ce secteur sont assujetties à une potentielle double supervision (AMF et DGCCRF, le cas échéant) ; à l'actif, les biens immobiliers font l'objet d'une valorisation faite par au moins un expert indépendant ; les transactions en espèces sont interdites et font intervenir de nombreux professionnels eux-mêmes assujettis aux règles de LCB-FT ;

- le risque du secteur de l'investissement immobilier a été considéré comme étant modéré.

Le 26 novembre 2019, l'AMF a mis à jour son instruction DOC-2011-23 sur les règles applicables aux OPCI et OPPCI quant à la procédure d'agrément, l'établissement d'un document d'information clé pour investisseur (DICI) et d'un prospectus et l'information périodique.

Les modifications apportées au document de doctrine ont porté sur :

- les modalités de transmission des informations à l'AMF (désormais par voie électronique ou directement par le biais de la base GECO) ;

- les informations à communiquer en cas de modification des commissions de surperformance du fonds ; et

- le délai d'information des souscripteurs et la fin de la période de sortie sans frais (2 mois et qui s'applique désormais également si la fusion est décidée à l'unanimité des porteurs ou actionnaires).

EN BREF

Recherche en investissement : l'AMF dévoile son plan d'action

Dans le contexte de la publication du rapport de Mme Eli-Namer et de M. Giami intitulé « Relancer la recherche après MIF 2 : constats, enjeux et recommandations », l'AMF a arrêté son plan d'action en faveur de la recherche en investissement.

Ce plan s'inscrit également dans le contexte des discussions qui vont s'ouvrir autour d'une révision ciblée de la réglementation MIF 2.

Il s'articule autour de six axes distincts : (i) accompagner le développement de l'analyse financée par les émetteurs, (ii) assurer le bon fonctionnement du marché de la recherche, (iii) adapter un certain nombre de dispositions du cadre actuel, (iv) exonérer la recherche indépendante du régime des incitations, (v) instaurer de la proportionnalité dans le régime des incitations et (vi) préparer l'émergence d'une recherche ESG.

CONTACTS

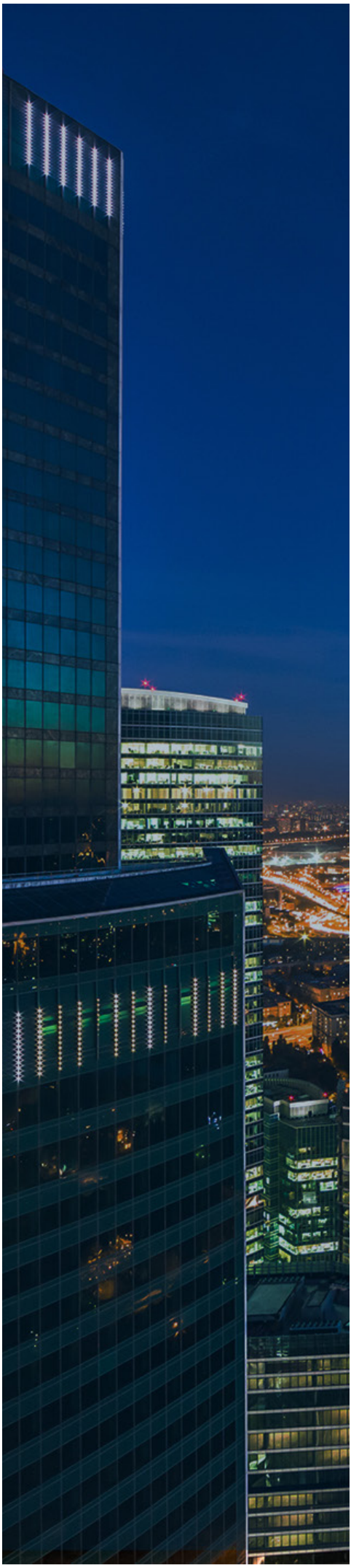
Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)
10 rue La Boétie
75008 Paris

Cyril Karam | Directeur des affaires juridiques et fiscales
c.karam@aspim.fr
Tél. : +33 (0)1 44 90 60 00

Racine Avocats
40 rue de Courcelles
75008 Paris
Tél. : +33 (0) 1 44 82 43 00
Fax : +33 (0) 1 44 82 43 43
contact@racine.eu

David Masson | Avocat Associé
dmasson@racine.eu
Tél. : +33 (0)1 44 82 43 00

Thibault Jézéquel | Avocat Counsel
tjezequel@racine.eu
Tél. : +33 (0)1 44 82 43 00



racine AVOCATS

ASPIM