

Juin 2011



CODE DE DEONTOLOGIE DE LA GESTION DES SCPI

PREAMBULE

Dans un souci de transparence, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), visées aux articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier, réunies au sein de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), ont jugé nécessaire, par référence à d'autres formules de placement, de préciser dans le présent code de déontologie les règles qui inspirent leur action et simultanément de renforcer celles-ci dans l'intérêt des épargnants.

La gestion et le fonctionnement des SCPI étant, conformément à la réglementation, assurés par des sociétés de gestion, qu'elles soient ou non dotées du statut de société de gestion* de portefeuille, il revient à ces dernières de prendre toutes mesures utiles pour que les principes et règles édictés par le présent Code soient respectés par les divers intervenants concernés par la gestion des SCPI.

Dans le cas où elle appartient à un groupe, la société de gestion* devra porter à la connaissance de la Direction dudit groupe le règlement de déontologie professionnelle, auquel elle a souscrit, de manière à prévenir dans toute la mesure du possible des conflits d'intérêt éventuels.

Le présent Code a pour objet de préciser aux personnes, physiques ou morales, appelées à intervenir pour le compte des SCPI auxquelles il s'applique, les règles générales de comportement ainsi que les principes fondamentaux qu'elles doivent respecter dans l'exercice de leur activité.

Le présent Code est constitué d'une part de « dispositions » qui ont force obligatoire et d'autre part de « recommandations ». Les recommandations sont le plus souvent des modalités d'application des dispositions. Il appartient aux sociétés de gestion* de les prendre en considération en fonction de leurs particularités. Les dispositions et recommandations de ce Code ont été formellement adoptées par l'Assemblée générale de l'ASPIM.

L'adhésion à l'ASPIM d'une société de gestion* de SCPI agréée par l'AMF entraîne l'acceptation inconditionnelle de l'ensemble des dispositions figurant dans le présent Code.

Pour les sociétés de gestion de portefeuille gérant à la fois des SCPI et des OPCV, les dispositions et recommandations du présent Code précisent et complètent les dispositions légales ou réglementaires en vigueur ainsi que les dispositions et recommandations prévues par d'autres règlements ou codes déontologiques, notamment le « Règlement de déontologie des OPCV ».

Pour les sociétés de gestion spécialisées ne gérant que des SCPI, les dispositions et recommandations du présent Code précisent et complètent les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

Le présent Code vise le Responsable de la Conformité* de chaque société de gestion*, qui peut être un mandataire social, chargé de la mise en œuvre et de la surveillance des règles déontologiques, étant rappelé que la fonction de « Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne » (RCCI) est prévue par la réglementation dans le cas des sociétés de gestion de portefeuille.

GLOSSAIRE

- **agent lié** : personne physique ou morale qui, sous la responsabilité entière et inconditionnelle d'une seule et unique entreprise d'investissement pour le compte de laquelle elle agit, fait la promotion auprès de clients ou de clients potentiels de services d'investissement et/ou de services auxiliaires, reçoit et transmet les instructions ou les ordres de clients concernant des instruments financiers ou des services d'investissement, place des instruments financiers et/ou fournit à des clients ou à des clients potentiels des conseils sur ces instruments ou services.
- **associé** : porteur de part(s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.
- **collaborateur** : personne physique, concourant à la gestion de la SCPI, et placée sous la responsabilité du dirigeant de la société de gestion de la SCPI, dans le cadre d'un contrat de travail (quelles qu'en soient les modalités d'application) ou d'une mise à disposition par un tiers.
- **collaborateur concerné** : voir personne concernée
- **donnée personnelle** : information relative à une personne physique identifiée ou qui peut être identifiée, toute information relative à une personne physique identifiée directement ou indirectement, par référence à un numéro d'identification ou à un ou plusieurs éléments qui lui sont propres.
- **gestionnaire de SCPI** : personne physique en charge de la gestion des SCPI
- **information privilégiée** : information précise qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, un ou plusieurs émetteurs d'instruments financiers, ou un ou plusieurs instruments financiers, et qui si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers qui leur sont liés.

Une information est réputée précise si elle fait mention d'un ensemble de circonstances ou d'un événement qui s'est produit ou qui est susceptible de se produire et s'il est possible d'en tirer une conclusion quant à l'effet possible de ces circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers concernés ou des instruments financiers qui leur sont liés.

Une information, qui si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés est une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme l'un des fondements de ses décisions d'investissement.

- **personne liée** : voir transaction personnelle

- **personne concernée** : une personne concernée est, notamment, toute personne qui est :
 - 1° un gérant, membre du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire, directeur général ou directeur général délégué, tout autre mandataire social ou agent lié mentionné à l'article L. 545-1 du code monétaire et financier du prestataire de services d'investissement ;

 - 2° un gérant, membre du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire, directeur général ou directeur général délégué ou tout autre mandataire social de tout agent lié du prestataire de services d'investissement ;

 - 3° un salarié du prestataire ou d'un agent lié du prestataire de services d'investissement.

- **prestataire** : professionnel concourant à la gestion de la SCPI, (i) dans le domaine immobilier (agents immobiliers, cabinets de transactions, courtiers, conseils et autres consultants immobiliers etc.), des travaux (architectes, maîtres d'œuvre etc.) et des services immobiliers (conseils, administrateurs de biens, *facility* etc.) ou (ii) dans toute autre mission utile (commercialisation des parts, comptabilité etc.).

- **prospect** : personne, physique ou morale, avec laquelle un commercialisateur de parts de SCPI est entré en contact ou est sur le point de le faire.

- **Responsable de la Conformité** : collaborateur ou tiers en charge de l'identification, de l'évaluation, du contrôle du risque de non-conformité de la société de gestion. Il a également un rôle d'information, de formation et de conseil, tant vis-à-vis des collaborateurs que vis-à-vis de la direction.

- **SCPI** : société civile de placement immobilier visée aux articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier

- **société de gestion*** : société agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de SCPI, qu'elle soit ou non dotée du statut de société de gestion de portefeuille (SGP).

- **société liée** : sont considérées comme liées deux personnes morales ayant des liens entre elles, par le biais :
 - d'une participation, à savoir le fait de détenir, directement ou par le biais d'un lien de contrôle, 20% ou plus des droits de vote ou du capital d'une entreprise ;

- d'un contrôle, à savoir la relation entre une entreprise mère et une filiale ou une relation similaire entre toute personne morale et une entreprise, toute filiale d'une entreprise filiale étant également considérée comme une filiale de l'entreprise mère qui est à leur tête.

• **transaction personnelle** : opération réalisée par une personne concernée ou pour son compte, lorsqu'au moins une des conditions suivantes est remplie :

1° cette personne concernée agit en dehors du cadre de ses fonctions ;

2° l'opération est réalisée pour le compte de l'une des personnes suivantes : la personne concernée elle-même, une personne avec laquelle elle a des liens familiaux ou des liens étroits, une personne dont le lien avec la personne concernée est tel que cette dernière a un intérêt direct ou indirect important dans le résultat de l'opération, autre que le versement de frais ou commissions pour l'exécution de celle-ci.

Une personne ayant des liens familiaux avec une personne concernée est l'une des personnes suivantes :

1° le conjoint de la personne concernée non séparé de corps ou le partenaire avec lequel elle est liée par un pacte civil de solidarité ;

2° les enfants sur lesquels la personne concernée exerce l'autorité parentale, ou résidant chez elle habituellement ou en alternance, ou dont elle a la charge effective et permanente ;

3° tout autre parent ou allié de la personne concernée résidant à son domicile depuis au moins un an à la date de la transaction personnelle concernée.

La situation dans laquelle une personne a des liens étroits avec une personne concernée est une situation dans laquelle ces personnes physiques ou morales sont liées :

1° soit par une participation, à savoir le fait de détenir, directement ou par le biais d'un lien de contrôle, 20 % ou plus des droits de vote ou du capital d'une entreprise ;

2° soit par un contrôle, à savoir la relation entre une entreprise mère et une filiale, dans tous les cas mentionnés à l'article L. 233-3 du code de commerce ou une relation similaire entre toute personne physique ou morale et une entreprise, toute filiale d'une entreprise filiale étant également considérée comme une filiale de l'entreprise mère qui est à leur tête.

Une situation dans laquelle au moins deux personnes physiques ou morales sont liées en permanence à une seule et même personne par une relation de contrôle est également considérée comme constituant un lien étroit entre lesdites personnes.

DISPOSITIONS

CHAPITRE 1 – PREVENTION ET GESTION DES CONFLITS D'INTERÊTS

Définition

Les situations de conflit d'intérêts dont l'existence peut porter préjudice aux intérêts des associés* et les obligations de la société de gestion* concernant les mesures à prendre en vue de les prévenir, les détecter et, s'il y a lieu, les gérer sont définies par la réglementation. A l'occasion de la gestion de SCPI* et, le cas échéant, de services accessoires, une situation de conflit d'intérêts se traduira généralement par une décision ou un comportement de la société de gestion*, de ses collaborateurs*, des sociétés liées* ou de tout autre prestataire* ou client avec lequel elle est en relation professionnelle qui portera ou pourra porter atteinte aux intérêts des associés*. Elle peut être dans certaines circonstances à l'origine d'un préjudice éventuellement financier pour l'associé.

Une situation de conflits d'intérêts peut notamment exister lorsque la société de gestion* gère plusieurs SCPI*, appartient à un groupe qui gère lui-même plusieurs SCPI* et/ou effectue des transactions, produit ou rénove des actifs immobiliers, dispense des conseils ou des services dans le domaine immobilier.

Une telle situation peut présenter un caractère structurel et donc relativement permanent du fait des relations économiques, financières, capitalistiques ou contractuelles que la société de gestion* ou ses collaborateurs* entretiennent avec des tiers, personnes physiques ou morales, avec lesquelles il est en relation habituelle (sociétés liées* par exemple) ou occasionnelle et donc ponctuelle. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par la société de gestion* conformément à la réglementation doit notamment prévoir des modalités de traitement approprié de ces deux types de situations.

1° - La gestion de la SCPI* doit être réalisée exclusivement dans l'intérêt des associés* et ne jamais privilégier ceux d'un tiers. L'autonomie de l'activité de gestion, quel que soit le type d'organisation retenue, doit être affirmée de même que le principe de la séparation des métiers et des fonctions.

2° - La société de gestion* doit mettre en place en fonction de sa taille, de son organisation, de ses activités, de la nature de sa clientèle et des services ou produits qu'il gère et s'il y a lieu du groupe auquel il appartient, un dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui doit notamment prévoir :

- l'identification des personnes physiques ou morales ainsi que des métiers exercés par la société de gestion* ou des sociétés liées qui peuvent se trouver en conflits d'intérêts avec les associés* ;
- l'identification des situations de conflits d'intérêts éventuels, l'élaboration d'une cartographie des risques en la matière ;
- les mesures prises en vue de la prévention des conflits notamment en ce qui concerne les incompatibilités de fonctions et la mise en place de « muraille de chine » si cela apparaît nécessaire ;
- la formalisation des relations entre les métiers concernés et l'activité de gestion notamment au sein d'un groupe multi capacitaire ;
- la mise en place d'une procédure de gestion des conflits d'intérêts prévoyant notamment des procédures d'alerte et de solution aux conflits constatés ;
- un dispositif spécifique de contrôle permanent tant ce qui concerne le premier que le deuxième niveau ;
- l'information s'il y a lieu des associés* en cas de constatation d'un conflit avéré.

3° - La société de gestion* doit identifier préalablement à la mise en place des procédures concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts toutes les personnes physiques ou morales avec lesquelles lui, ses dirigeants et collaborateurs*, ont des relations dans le cadre professionnel, contractuel, économique, financier, relationnel de toute nature. D'une manière générale, il s'agira de celles, qu'elles soient ou non clientes de la société de gestion*, qui peuvent du fait de leur situation particulière le placer dans des situations qui pourraient le conduire à porter atteinte aux intérêts des associés*.

4° - L'élaboration d'une cartographie des risques en la matière doit conduire la société de gestion* à faire un inventaire des situations de conflits d'intérêts qu'elle peut rencontrer qui soit aussi exhaustif que possible. Il peut être différencié d'une société à l'autre du fait notamment de sa taille, de son organisation, de la nature de ses activités, de sa clientèle, de l'appartenance ou non à un groupe, des options prises en matière de rémunération des services offerts.

5° - La prévention des conflits d'intérêts doit conduire la société de gestion* à mettre en place, s'il y a lieu, une organisation, des procédures, un dispositif de contrôle concernant la séparation des métiers et des fonctions dénommés « murailles de Chine ». Les « murailles de Chine » doivent notamment permettre une étanchéité entre les activités exercées au sein de la société de gestion* ou

de son groupe et donc de réduire le risque de conflits d'intérêts. L'efficacité des « murailles de Chine » doit faire l'objet d'un contrôle périodique.

La séparation des métiers et des fonctions et l'existence de « murailles de Chine » doivent permettre à la société de gestion* d'exercer ses activités en toute autonomie. N'ayant pas accès aux informations privilégiées* dont son groupe peut avoir connaissance, elle ne peut en conséquence se voir imposer dans le cadre de son activité de gestion pour le compte de tiers des interdictions générales d'agir en relation avec les informations privilégiées* dont peut disposer son groupe.

6° - Un gestionnaire* de SCPI* ne doit jamais être placé en situation d'exercer d'autres fonctions qui soient manifestement conflictuelles. En but de prévenir tous conflits d'intérêts éventuels, la société de gestion* doit déterminer en fonction de son organisation et de sa politique d'investissement, les incompatibilités de fonctions concernant les postes de mandataires sociaux ou membres de conseils de surveillance de la SCPI*.

7° - Dans le cadre de la gestion des liquidités de la SCPI*, les critères retenus pour la sélection des émetteurs ou contreparties ne doivent pas conduire à un traitement particulier pour les titres émis ou les organismes de placement collectif (par exemple, des OPCVM monétaires) gérés par les sociétés du groupe de la société de gestion*. La société de gestion* veille à réaliser les placements de trésorerie dans des titres et/ou auprès d'établissements offrant des garanties de sécurité suffisantes et à des conditions de rémunération normales. Le cas échéant, elle diversifie ses placements entre plusieurs établissements et/ou nature de titres. Elle privilégie à tout instant la sécurité du capital investi par rapport au rendement escompté.

8° - La rémunération d'un gestionnaire* de SCPI* doit exclure tout mode de gratification pouvant porter atteinte à l'indépendance de sa gestion.

Cette disposition n'interdit pas au gestionnaire* de SCPI* de bénéficier d'un plan d'option sur actions et des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'intéressement et à la participation des salariés aux résultats de son entreprise et à l'actionnariat des salariés.

9° - Si la société de gestion* envisage de réaliser des transactions entre SCPI* gérées ou entre SCPI* gérées et son compte propre ou celui d'une société liée*, il lui appartient de déterminer dans le cadre de la réglementation en vigueur dans quelles conditions doivent se faire ces opérations. Du fait qu'elles présentent un risque élevé de conflits d'intérêts, elles ne doivent intervenir qu'à

condition d'être dûment justifiées pour les portefeuilles concernés. La procédure mise en place pour effectuer ce type de transactions doit notamment prévoir :

- l'information des associés* en cas de conflit d'intérêts avéré ;
- le processus de décision, les personnes concernées* ;
- les types de transactions autorisées, leurs objectifs ;
- les précautions prises concernant la valorisation de l'opération ;
- la passation ou non par le marché et dans ce cas, dans quelles conditions ;
- la justification de l'intérêt des associés* ;
- l'intervention du Responsable de la Conformité* dans le processus de validation ;
- la traçabilité du processus de décision, l'archivage des données utilisées.

En revanche, l'arbitrage d'actifs immobiliers entre SCPI* gérées par un même gestionnaire*, réalisé dans le seul but d'assurer la liquidité des parts de l'une d'elles, doit être prohibé.

10° - La rotation des actifs immobiliers sans justification économique et financière doit être prohibée.

11° - Le gestionnaire* de SCPI* ne doit jamais donner accès à certains associés* ou à des tiers à des informations sur les actifs détenus par la SCPI* qui le conduirait à ne pas respecter le principe de l'égalité de traitement des associés*. Il ne doit notamment pas leur communiquer des informations privilégiées* sous quelque forme que ce soit qui concerneraient la liquidité ou la valorisation des actifs ou des parts et qui les conduiraient à procéder à des acquisitions ou cessions de parts de nature à nuire à la SCPI* et donc aux intérêts des autres associés*. Ces pratiques peuvent avoir pour conséquence de permettre à des associés* qui bénéficieraient d'une information privilégiée* d'éviter des pertes ou de réaliser des gains certains aux dépens des autres associés* ou d'entraîner de fortes perturbations de la liquidité de la SCPI*.

12° - Dans le cadre d'une procédure appropriée, la société de gestion* doit mettre en place des règles de transparence au-delà d'un certain montant fixé par le dirigeant ou le Responsable de la Conformité* concernant les cadeaux, prestations ou avantages reçus par ses collaborateurs* notamment en provenance des clients, des prestataires* et des distributeurs. Elle doit veiller à

ne jamais offrir de cadeaux ou consentir des avantages à un client qui le placeraient en situation de conflits d'intérêts.

13° - En cas de constatation d'un conflit d'intérêts qui est susceptible d'entraîner un préjudice pour les associés* et qui n'a pu être évité malgré les mesures de gestion et de prévention mises en place, la société de gestion* doit les en informer de façon claire et appropriée.

14° - En cas de délégation d'une partie de la gestion d'une SCPI* à un tiers, ce dernier (organes sociaux, mandataires et préposés de ladite société ou toute personne associée à la gestion) est tenu aux mêmes obligations que si la société de gestion* agissait directement. En toute hypothèse, la société de gestion* demeure responsable des activités déléguées et doit s'assurer du respect par le délégataire des obligations légales et réglementaires.

• Dispositions propres à la gestion de plusieurs SCPI*

15° - Lorsqu'une société de gestion* se voit confier la responsabilité de gestion de plusieurs SCPI*, chaque décision d'allocation d'actifs doit être justifiée et documentée. La démarche qui conduit à l'allocation d'actifs doit être réalisée suivant des critères d'allocation par SCPI* définis à l'avance, en prenant en considération la réglementation.

16° - Les critères d'affectation peuvent notamment reposer sur l'adéquation à :

- la stratégie de la SCPI* (rendement/risque, typologie, secteur géographique etc.) ;

- la capacité financière d'investissement et l'endettement de la SCPI*.

17° - Afin de gérer les situations où le recours à ces critères ne permet pas de déterminer un choix indiscutable d'allocation, la société de gestion* doit, en tout état de cause, avoir défini au préalable une organisation ou une procédure permettant de départager les SCPI* et de justifier les raisons pour lesquelles l'affectation est réalisée au profit de la SCPI* la plus appropriée (par exemple, affectation alternative ou typologie des actifs gérés) et en quoi une SCPI* n'a pas été privilégiée par rapport à une autre.

18° - En cas de co-investissement dans un même actif immobilier entre SCPI* gérées par une même société de gestion* et sous réserve des contraintes légales, réglementaires et contractuelles, le cas échéant, il est rappelé que :

- le co-investissement doit être réalisé dans des conditions équivalentes pour toutes les SCPI* concernées ;
- chaque SCPI* peut décider de céder à tout moment tout ou partie de sa quote-part, dans un actif immobilier détenu en commun. La décision de conservation de l'actif co-détenu par l'autre ou les autres SCPI doit être justifiée ;
- les conditions de désinvestissement doivent également être équivalentes pour toutes les SCPI* lorsque la sortie s'opère au même moment pour plusieurs SCPI*.

• **Dispositions propres aux relations entre sociétés liées***

19° - Si la société de gestion* envisage de réaliser des transactions entre SCPI ou entre une SCPI gérée et son compte propre ou celui d'une société liée, il lui appartient de déterminer dans le cadre de la réglementation en vigueur dans quelles conditions doivent se faire ces opérations. Du fait qu'elles présentent un risque élevé de conflits d'intérêts, elles ne doivent intervenir qu'à condition d'être dûment justifiées pour les SCPI concernées. La procédure mise en place pour effectuer ce type de transactions doit notamment prévoir :

- le processus de décision, les personnes concernées* ;
- les types de transactions autorisées, leurs objectifs ;
- les précautions prises concernant la valorisation de l'opération ;
- la passation ou non par le marché et si oui, dans quelles conditions ;
- la justification de l'intérêt des porteurs et des mandants concernés ;
- l'intervention du Responsable de la Conformité* dans le processus de validation;
- l'information des associés en cas de conflit d'intérêts avéré ;
- la traçabilité du processus de décision, l'archivage des données utilisées.

En revanche l'arbitrage de positions entre SCPI, réalisé dans le seul but d'assurer la liquidité de l'une d'entre elles doit être prohibé.

Opérations de prestation de services :

20° - Le recours aux services de sociétés liées* doit reposer sur l'acceptation d'un cahier des charges, son respect et son contrôle, à des conditions conformes aux pratiques de marché, en termes notamment de services, qualité et coûts au moment de la décision. Le cahier des charges est adapté à la nature de chaque SCPI*. Il précise notamment les indicateurs de contrôle.

21° - Si des prestations sont fournies par des entités liées à la société de gestion* à des conditions techniques ou financières particulières, cette spécificité doit être justifiée et documentée.

22° - Par ailleurs, il est interdit aux collaborateurs* d'une société liée*, agissant à titre personnel, de réaliser des prestations de services rémunérées au profit d'une SCPI* gérée par cette société de gestion*, sauf autorisation expresse et préalable de la Direction générale de la société de gestion*.

Opérations d'acquisition et/ou de cession d'actifs immobiliers :

23° - Les opérations d'acquisition et/ou de cession d'actifs passées avec des sociétés liées* doivent faire l'objet d'une attention particulière et s'appuyer sur une procédure permettant de garantir l'indépendance de chaque entité.

Ces opérations doivent être passées dans des conditions normales de marché et le prix doit être notamment conforme à l'estimation donnée par un évaluateur spécialisé, indépendant et désigné selon une procédure interne arrêtée par la société de gestion*.

CHAPITRE 2 – OBLIGATIONS DE MOYENS

A) Obligations générales

24° - Conformément aux principes s'appliquant à la gestion pour compte de tiers, les sociétés de gestion* doivent en permanence disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome leur activité.

L'organisation et les procédures doivent permettre le respect du devoir de confidentialité concernant les informations dont disposent les sociétés de gestion* et les activités de celles-ci.

Les sociétés de gestion* doivent également mettre en place des procédures et des moyens appropriés pour leur permettre d'assurer des contrôles tant internes qu'externes, ponctuels et permanents, afin de veiller au respect des obligations légales, réglementaires et déontologiques.

Ces contrôles doivent notamment porter sur la compatibilité des opérations avec les engagements contractuels, sur le respect des règles professionnelles, de celles édictées dans les Codes de déontologie ou règlement intérieur applicable et de celles édictées dans le présent Code.

25° - La société de gestion* qui, dans les limites de la réglementation, a délégué (ou externalisé) en partie, ses missions de gestion à d'autres sociétés, doit s'assurer, préalablement puis périodiquement, qu'elles disposent des moyens adaptés au service demandé. Elle doit ainsi être en mesure de contrôler la gestion effectuée pour son compte, et s'il y a lieu, les risques additionnels à la délégation.

26° - La société de gestion* doit mettre en place l'organisation et les moyens nécessaires pour que ses collaborateurs* :

- soient régulièrement informés des nouvelles dispositions législatives et réglementaires qui les concernent ;
- aient accès périodiquement à une formation adaptée aux activités qu'ils exercent et aux risques qu'elles présentent.

Les services de veille juridique et de formation peuvent être délégués à des tiers. Il convient alors que la société de gestion* vérifie que les prestataires* concernés disposent des moyens et des compétences nécessaires à leur exercice.

27° - La société de gestion* doit mettre en place un dispositif de vérification de la conformité adapté aux activités exercées et aux risques qu'elles présentent. Le contrôle du respect des règles de bonne conduite par la société de gestion* et ses collaborateurs* doit être concerné par ce dispositif. Qu'elle ait ou non délégué en totalité ou en partie à un prestataire* extérieur les activités de vérification de la conformité, la société de gestion* doit mettre en place une procédure spécifique ou charte des contrôles qui prévoit et qui précise notamment :

- l'organisation en ce qui concerne le contrôle permanent le contrôle périodique ;
- les responsabilités des contrôleurs ;
- les moyens mis à leur disposition pour assurer leurs fonctions ;
- les procédures de contrôle de premier niveau mises en place, la transmission des informations nécessaires au Responsable de la Conformité* ;
- le traitement des anomalies ;
- la procédure de sanction en conformité avec le droit du travail ;
- le *reporting* du Responsable de la Conformité* à la direction.

28° - La société de gestion* doit prévoir, quelles que soient son organisation et l'étendue des services offerts, un dispositif et des procédures de contrôle adaptés notamment en ce qui concerne :

- le respect de la gestion des SCPI telle que figurant dans la note d'information et de l'organisation de la société de gestion* ;
- l'exactitude, la pertinence et la compréhension des documents qu'elle adresse aux associés*.

29° - La société de gestion* doit respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. A ce titre, elle doit mettre en place un dispositif spécifique en la matière adapté à ses activités et donc aux risques qu'elles présentent.

30° - Toute société de gestion* doit notamment disposer :

- d'une organisation qui permette au gestionnaire* d'avoir accès aux états du patrimoine et à la position des comptes des SCPI* ;
- de moyens d'analyse et d'aide à la décision ;
- d'une organisation et d'une procédure de décision en matière d'investissements/ désinvestissements permettant la sécurité des opérations et l'égalité de traitement entre les associés*.

31° - Certains moyens de la société de gestion*, notamment ceux concernant l'analyse, l'aide à la décision ou le traitement des décisions d'investissements et de désinvestissements, peuvent être communs avec d'autres entités gérant des produits financiers ou immobiliers, à la condition de ne pas conduire à une mauvaise gestion de cette situation de conflits d'intérêts.

B) Obligations concernant les SCPI*

32° - Toute société de gestion* doit disposer d'une organisation comptable lui permettant d'individualiser, de retracer et de vérifier l'ensemble des écritures afférentes au patrimoine des SCPI* et de les rapprocher des comptes ouverts dans des établissements bancaires au nom de celles-ci.

33° - La société de gestion* doit procurer en toute transparence aux experts chargés de l'évaluation des patrimoines immobiliers des SCPI* qu'elle gère, l'exhaustivité des données chiffrées et des informations nécessaires pour leur permettre de mener à bien l'expertise des immeubles.

34° - Quelle que soit l'organisation de la distribution des SCPI* qu'elle gère et la complexité ou la multiplicité des circuits de transmission des ordres de souscriptions, cessions, achats, retraits de parts de SCPI*, la société de gestion* (ou le prestataire* chargé de la tenue des registres ou de la prise en charge des ordres) doit, dans la mesure du possible, prendre toute disposition nécessaire en vue de veiller au respect du principe de l'égalité de traitement des associés*. A ce titre, elle doit notamment s'assurer de l'existence des procédures de contrôle nécessaires au respect de ce principe. Ces procédures doivent permettre à la société de gestion* de s'assurer que les bulletins ou ordres reçus respectent les dates et heures limites prévues dans la note d'information et que les délais supplémentaires dont les associés* pourraient bénéficier soient exclusivement justifiés par un dysfonctionnement technique de caractère exceptionnel concernant un circuit de transmission à la société de gestion* (ou à de son prestataire*).

CHAPITRE 3 – EXERCICE DES DROITS DES INDIVISAIRES ET COPROPRIETAIRES

35° - Lorsque la SCPI* a qualité d'indivisaire, de copropriétaire d'un immeuble ou qualité équivalente de droit étranger, la société de gestion* doit être en mesure d'exercer la totalité des droits de ladite SCPI* dans l'intérêt des associés*.

CHAPITRE 4 – RELATIONS AVEC LES PRESTATAIRES* ET LOCATAIRES

• Dispositions générales

36° - La société de gestion* s'efforce de solliciter une pluralité de prestataires* dans le cadre d'une procédure interne adaptée..

37° - La société de gestion* veille à choisir ses prestataires* de services immobiliers et financiers et, plus généralement, ses fournisseurs (par exemple, selon les situations, courtiers, promoteurs, administrateurs de bien, entreprises de bâtiment, architectes, évaluateurs, consultants, notaires, avocats, maître d'œuvre conception et maître d'œuvre exécution, bureaux d'études techniques, syndicats, administrateurs de biens etc.) en se fondant sur des critères objectifs de « meilleure sélection » tels que le rapport entre la qualité et le coût du service rendu.

Le choix des prestataires* doit être documenté par la société de gestion* dans le cadre d'une procédure interne revue régulièrement.

La société de gestion* veille à ce que les prestations reçues ou les ouvrages livrés ne soient pas consentis ou acquis à des conditions supérieures à celles du marché pour une qualité de prestation et un délai d'exécution comparables.

La société de gestion* peut ainsi être conduite à confier certaines de ses activités à son groupe d'appartenance. Lorsque le recours à un prestataire* unique se justifie, il doit répondre à des considérations économiques ou de sécurités compatibles avec l'intérêt des associés*.

38° - La société de gestion* qui, dans le cadre de la réglementation en vigueur, délègue ou sous-traite une partie de ses activités à des prestataires* doit veiller :

- à informer ses prestataires* des obligations à respecter ;
- à ce que ces prestataires* disposent des moyens matériels et humains et de l'organisation nécessaires.

39° - Dans le cas d'une délégation de personnel, l'acceptation par le prestataire* de sa mission vaut acceptation des dispositions du présent Code de déontologie ainsi que celles des règlements internes aux sociétés de gestion*.

40° - La société de gestion* veille à ce que les informations fournies aux associés et prospects par les prestataires* chargés de la commercialisation des parts de SCPI, notamment au travers de la documentation à caractère promotionnel, soient claires, non trompeuses, suffisantes. Elles ne doivent non plus comporter aucune indication abusive, notamment en ce qui concerne les résultats obtenus ou les perspectives de résultats qui doivent être formulées avec sincérité et bonne foi.

• **Dispositions relatives aux locataires**

41° - Les conditions de conclusion ou de renouvellement des contrats de bail, ainsi que toutes les autres conditions négociées avec les locataires ou acceptées par eux (franchise, délais de paiement, travaux, indemnités etc.) doivent être conformes aux conditions du marché et à celles exigées par une bonne gestion et la protection éclairée des intérêts des associés* (durée ferme du bail, concurrence d'autres immeubles...).

CHAPITRE 5 – RELATIONS AVEC LES ASSOCIÉS*

• Dispositions générales

42° - La société de gestion* veille, conformément à la réglementation, à ce que chaque associé* dispose de toutes les informations prévues par les textes, adaptées à la gestion immobilière, afin qu'il soit en mesure :

- de bénéficier d'une bonne compréhension de la situation et de l'évolution de la SCPI* dans laquelle il a investi ;

- d'être informé de la nature des risques liés à la gestion de la SCPI* ;

- de prendre part aux réunions de l'Assemblée générale de la SCPI* et jouir de l'exercice de ses droits, en toute connaissance de cause ;

- d'apprécier le niveau de valorisation des parts et de l'opportunité d'une cession ou d'un retrait.

43° - Dans le cadre de la réglementation, la société de gestion* assure le respect de la confidentialité des données personnelles* relatives aux associés*.

44° - La société de gestion* s'assure par ailleurs que le Conseil de surveillance de la SCPI* dispose de toute l'information requise, notamment lors de ses réunions périodiques.

Elle s'engage à respecter l'égalité de tous les associés* dans l'exercice de leurs droits, notamment en Assemblée générale ou pour la souscription, l'acquisition ou la cession de parts de SCPI*.

• Dispositions relative à la diffusion, la clarté et à la transparence de l'information

45° - La société de gestion* et les organes de gouvernance ou de contrôle s'attachent à ce que la diffusion des informations soit réalisée de manière à ce que l'égalité de toutes les personnes susceptibles d'investir ou de désinvestir soit respectée.

La société de gestion* diffuse l'ensemble des documents d'information prévus par la réglementation en vigueur, selon les modalités définies par cette dernière, ainsi que toute l'information complémentaire nécessaire ou utile pour donner aux associés* et prospects*, intéressés par la souscription, le rachat ou la cession de

parts de SCPI*, toute la connaissance souhaitable pour l'exercice de leurs droits et la défense de leurs intérêts.

Dans ses relations avec les tiers, avec les représentants de la presse notamment, la société de gestion* veille à donner des informations avec la prudence et la rigueur nécessaires, en évitant toute comparaison inadaptée, en particulier toute publicité comparative ainsi qu'une médiatisation excessive.

• **Dispositions relatives aux informations privilégiées***

46° - La société de gestion* et les organes de gouvernance ou de contrôle s'assurent qu'aucune information confidentielle et non publique précise, pouvant avoir une incidence sur la valeur des parts ou sur le marché secondaire des SCPI* à capital fixe, ne soit délivrée à des personnes non autorisées.

CHAPITRE 6 – DEONTOLOGIE DES COLLABORATEURS* ET CONTROLE DES TRANSACTIONS PERSONNELLES*

• Contrôle des transactions personnelles* ou pour le compte de personnes liées*

47° - Concernant la déontologie des collaborateurs*, notamment la déclaration et le contrôle des transactions qu'ils réalisent pour compte propre ou pour le compte de personnes liées*, la société de gestion* doit mettre en place dans le cadre de la réglementation en vigueur les règles, les procédures, l'organisation ainsi que les dispositifs de contrôles et de sanctions adaptés aux risques déontologiques et de conformité qu'elle aura préalablement identifiés et analysés eu égard à ses activités et aux fonctions exercées par ses collaborateurs*.

48° - La société de gestion* devra notamment identifier les personnes qui, du fait de leurs fonctions et de leurs responsabilités, seront considérées comme concernées* et soumises à ce titre à des dispositions déontologiques spécifiques en ce qui concerne leurs obligations déclaratives relatives aux transactions personnelles*. Ces personnes devront en être informées.

49° - Toute fonction ou mandat social que les collaborateurs* occuperaient dans une entreprise, une association ou autre entité doit être déclaré au Responsable de la Conformité*, quelle que soit la nature de l'activité, dès lors que cette fonction ou ce mandat les placent en situation de conflit d'intérêts avec leurs activités professionnelles.

De la même manière, si les collaborateurs* estiment qu'il existe un risque de conflit d'intérêts, ils doivent déclarer les activités de leur entourage (parents, alliés etc.) exerçant des activités de même nature.

50° - En particulier, les collaborateurs* doivent déclarer tout mandat ou tout intérêt qu'ils peuvent avoir dans une entreprise exerçant une activité dans le domaine immobilier et en relation d'affaires avec leur société de gestion*.

51° - Les collaborateurs* ne peuvent s'entremettre dans une transaction de nature immobilière, passée avec la SCPI ou leur société de gestion* et une entreprise exerçant une activité dans le domaine immobilier dans laquelle ils détiendraient un mandat ou un quelconque intérêt.

52° - Les collaborateurs* chargés directement de la gestion des biens immobiliers et leur hiérarchie ne peuvent détenir un intérêt, d'une quelconque

façon, dans un bien immobilier dont ils assurent directement la gestion, hormis le cas d'un locataire ayant conclu le contrat de bail de location de sa résidence à une date antérieure à celle de l'affectation des biens. Dans ce dernier cas et si cette situation se présentait, la gestion dudit bien serait confiée à un autre collaborateur*.

53° - Les dispositions déontologiques concernant les dirigeants et les salariés devront être incluses, dans le cadre du respect du droit du travail, dans le règlement intérieur, et pour les sociétés de moins de vingt salariés qui n'ont pas mis en place un tel règlement, dans un document approprié. Ces dispositions devront être communiquées par écrit à toutes les personnes concernées* et celles-ci en accuseront réception. Les personnes concernées*, autres que les dirigeants et salariés, soumises aux dispositions réglementaires concernant la déclaration des transactions personnelles*, devront se voir appliquer les mêmes règles de transparence dans le cadre de procédures internes appropriées ou de relations contractuelles formalisées.

54° - Le contrôle de la société de gestion* sur les transactions personnelles* doit être réalisé à partir des informations que les personnes concernées* doivent transmettre en application de la réglementation et des procédures propres à la société de gestion*. La société de gestion* n'ayant pas la maîtrise de cette information est soumise en la matière à une obligation de moyens, et non de résultats, ce qui n'exclut pas une vigilance particulière de sa part s'agissant de transactions dont elle n'aurait pas été informée.

55° - Les informations transmises par les personnes concernées* concernant les transactions qu'elles réalisent pour leur compte doivent être exploitées dans un cadre assurant une totale confidentialité tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'entreprise. Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, il convient notamment de veiller à ce que les personnes en charge des ressources humaines et plus généralement celles qui ont un pouvoir concernant la promotion et l'évolution des rémunérations du personnel concerné n'aient pas accès aux informations transmises au Responsable de la Conformité*, sauf en cas de manquement grave, si cela se révèle nécessaire dans le cas d'une procédure éventuelle de sanction.

56° - Dans le cas où la société de gestion* a externalisé le contrôle permanent de deuxième niveau prévu par la réglementation, elle doit prévoir contractuellement dans sa relation avec le prestataire* des dispositions spécifiques concernant le respect de la confidentialité des transactions réalisées par les personnes concernées*.

• **Exclusivité de l'activité de chaque personne concernée***

57° - Sous réserve du respect des dispositions visant les personnes concernées* à temps partiel, les membres du personnel chargés de l'étude et de la réalisation des investissements et des travaux ou de la gestion des immeubles ne peuvent exercer, y compris en dehors de leur horaire habituel de travail, directement ou indirectement, en leur nom propre ou sous le couvert d'un membre de leur famille ou d'une connaissance, pour le compte de tiers, prestataires* de services, clients ou fournisseurs de la société de gestion* ou de son groupe, une activité professionnelle rémunérée sous quelque forme que ce soit ou à titre gracieux, similaire ou parallèle à celle qu'ils exercent au sein de leur société et pour son compte, sauf autorisation spécifique de la Direction de la société de gestion*. Cette autorisation est communiquée par écrit au Responsable de la Conformité*.

Ils ne peuvent notamment accepter un mandat, ni s'entremettre dans une transaction de nature immobilière, ni avoir quelque intérêt dans une entreprise exerçant une activité dans le domaine immobilier et en relation d'affaires avec leur société.

Tout mandat social, d'administrateur ou de membre de conseil de surveillance qu'ils détiendraient dans une entité exerçant une activité à but lucratif doit être déclaré, quelle que soit la nature de l'activité. Les personnes concernées* exerçant les fonctions de Président, Secrétaire ou Trésorier dans un organisme à but non lucratif doivent les déclarer au Responsable de la Conformité*, si ces personnes concernées* estiment que ces fonctions sont susceptibles de les placer en situation de conflit d'intérêt avec leurs activités professionnelles.

La Direction de la société de gestion*, après consultation du Responsable de la Conformité*, apprécie si l'activité pratiquée ou envisagée par le déclarant est compatible avec sa fonction dans la société et ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de celle-ci et n'est pas susceptible d'entraîner pour lui la recherche d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

• **Cadeaux et avantages**

58° - De manière à éviter toute influence inappropriée sur la façon dont une personne concernée exerce ses activités, la société de gestion* doit mettre en place des règles et des procédures, prescrivant notamment une déclaration au Responsable de la Conformité*, et prévoir, s'il y a lieu, des interdictions concernant les cadeaux ou avantages offerts aux collaborateurs* de la société de gestion* notamment par des prestataires*, des clients ou des fournisseurs, dans le domaine de la gestion immobilière ou financière, qui, par leur importance ou leur caractère inhabituel, apparaîtraient disproportionnés dans le cadre d'une

relation commerciale normale. Ces dispositions doivent prévoir une obligation de transparence en fonction de la nature et du montant des prestations. Elles doivent être incluses dans le règlement intérieur de la société de gestion* ou, le cas échéant, dans un règlement de déontologie du prestataire.

• **Secret professionnel**

59° - Sous réserve des dispositions relatives aux droits des représentants du personnel et au droit d'expression des salariés, toute personne concernée* est tenue à une obligation de discrétion non seulement à l'extérieur de la société de gestion*, mais également à l'égard des personnes concernées* n'ayant pas à connaître, du fait de leurs fonctions, des informations confidentielles dont elle est détentrice.

La Direction générale de la société de gestion* veille à mettre en place les sécurités et/ou les procédures nécessaires au respect de la confidentialité des informations sensibles et prévenir ainsi les risques liés aux pratiques de personnes initiées.

Les personnes concernées* sont responsables d'une éventuelle divulgation d'information confidentielle dans l'hypothèse où elles ne respecteraient pas elles-mêmes les sécurités ou les procédures.

Chaque personne concernée* doit observer une stricte confidentialité sur tout fait, évènement ou document dont elle a connaissance dans l'exercice de ses fonctions et concernant la société de gestion*, une des sociétés gérées ou un locataire de celle-ci ou un de ses associés*, le tout conformément aux dispositions prévues par la société de gestion*.

Ces règles s'appliquent au-delà de la fin de la mission des personnes concernées* au sein d'une fonction, notamment par suite de la rupture de son contrat de travail, si les informations sont considérées comme privilégiées* par la Direction générale et tant qu'elles n'ont pas été rendues publiques.

Aucune personne concernée* ou membre d'un organe social ne peut utiliser à son profit une information confidentielle, ou en faire profiter un parent, une relation personnelle, sa propre société ou son groupe.

• **Dispositions concernant certains catégories de collaborateurs***

Ces dispositions concernent essentiellement les gestionnaires* de SCPI*. Certaines d'entre elles peuvent cependant concerner, eu égard à l'organisation de la société de gestion*, d'autres collaborateurs*, notamment collaborateurs* chargés de l'étude, de la réalisation des investissements et travaux et de la gestion des immeubles. Certaines d'entre elles peuvent cependant concerner

d'autres collaborateurs*. Il appartient alors à la société de gestion* d'en étendre l'application. Elles s'appliquent aux dirigeants et aux supérieurs hiérarchiques des collaborateurs* visés ci-avant.

60° - Les collaborateurs* concernés par ces dispositions ne peuvent accepter de rémunération ou de fonctions extérieures qu'après en avoir informé leur employeur.

61° - Le collaborateur concerné par ces dispositions qui détecte une situation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés ou qui se trouve conduit à détenir une information privilégiée* doit en informer sans délai sa hiérarchie et le Responsable de la Conformité*.

62° - Si le collaborateur concerné par ces dispositions fait l'objet de pressions de la part de sa hiérarchie ou d'une personne appartenant à une société liée au gestionnaire* en vue de prendre des décisions contraires à l'intérêt des associés* ou qui le mettraient en situation de conflits d'intérêts, il doit en informer le Responsable de la Conformité* préalablement à toute décision.

63° - Le collaborateur concerné par ces dispositions doit s'interdire de transmettre à des tiers des rumeurs ou des informations non confirmées en provenance de prestataires* de services ou d'associés* qui pourraient nuire à l'intégrité des marchés.

64° - Un collaborateur concerné* doit formellement s'abstenir de solliciter ou d'accepter des prestataires* ou des clients de quelconques cadeaux ou avantages risquant de compromettre son impartialité ou son indépendance de décision. Il doit s'interdire de recevoir sous quelque forme que ce soit des rétributions de la part des prestataires*. Dans un souci de transparence, il doit informer sa hiérarchie ou le Responsable de la Conformité*, dans le cadre de la procédure mise en place par la société de gestion*, des cadeaux et avantages dont il a bénéficié. En tout état de cause il devra refuser d'accepter :

- une somme d'argent ;

- des prestations de services offertes gratuitement ou à des prix significativement inférieur aux conditions normales de marché.

65° - Un collaborateur concerné par ces dispositions doit s'interdire d'utiliser pour son compte ou celui de tiers des informations non publiques sur un client dont il aurait eu connaissance dans le cadre de son activité professionnelle.

66° - Le collaborateur concerné par ces dispositions doit respecter les procédures internes d'habilitation limitant l'accès aux locaux et outils informatiques mis à sa disposition. Il doit s'interdire de communiquer ses codes d'accès informatique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la société, sauf en cas de mise en œuvre du Plan de Continuité de l'Activité (PCA) ou en cas de situation exceptionnelle définie à un niveau élevé de la hiérarchie. Dans ces cas, il transmet ses codes à des personnes déterminées telles que le Responsable de la Conformité*.

67° - Un collaborateur concerné par ces dispositions doit s'abstenir de rechercher par des moyens frauduleux des éléments d'information sur la concurrence.

68° - Un collaborateur concerné par ces dispositions ne doit pas rechercher une médiatisation excessive et doit toujours faire preuve de prudence en ce qui concerne les informations et les conseils qu'il est conduit à donner dans le cadre de ses relations avec la presse.

RECOMMANDATIONS

CHAPITRE 1 – PREVENTION ET GESTION DES CONFLITS D'INTERÊTS

1) - Les situations de conflits d'intérêts pourront concerner notamment les domaines ou activités suivantes :

- la gestion immobilière ;
- les rémunérations directes ou indirectes perçues par la société de gestion* ;
- l'organisation et les procédures mises en place par la société de gestion* ;
- les associés* dont les intérêts peuvent être en contradiction avec ceux d'autres SCPI* ;
- les relations éventuelles avec les activités ou collaborateurs et dirigeants des sociétés liées* ;
- les relations avec les prestataires* ;
- les relations de la société de gestion* et de ses collaborateurs* avec des commercialisateurs de SCPI*.

2) - L'identification des entités et personnes qui pourraient être concernées* par une situation de conflit d'intérêts avec les SCPI* peut notamment conduire à s'interroger sur la situation des :

- **associés* considérés comme sensibles** du fait qu'ils se trouvent dans une situation particulière par rapport aux autres du fait de leur lien ou de leur relation privilégiée avec la société de gestion* ou ses collaborateurs* ;
- **personnes physiques** autres que les associés* :
 - les dirigeants de la société de gestion* ;
 - les administrateurs ou les membres du conseil de surveillance de la société de gestion* ;
 - les actionnaires de la société de gestion* ;
 - les collaborateurs* salariés de la société de gestion* ;

- les collaborateurs* non salariés liés par un contrat d'activité temporaire ou mis à disposition et placé sous l'autorité du prestataire* ;
- les personnes qui participent, conformément à un accord d'externalisation, à la fourniture de service à la société de gestion* ;
- les personnes qui commercialisent les produits et services de la société de gestion* (apporteurs d'affaires, CIF...)
- le Commissaire aux Comptes de la société de gestion* ;
- les Commissaires aux Comptes des SCPI*, gérées par la société de gestion* ;
- les agents liés* ;

• **Les personnes morales :**

- les sociétés liées* à la société de gestion* par un lien en capital direct ou indirect :
 - en tant qu'actionnaire direct ou indirect de la société de gestion* ;
 - en tant que filiale ou participation de la société de gestion* ;
- les sociétés appartenant au même groupe sans lien en capital avec la société de gestion* ;
- les sociétés liées* à la société de gestion** ou aux SCPI* par des contrats ;
- le teneur du compte bancaire des SCPI* ;
- le prestataire* chargé de la tenue des registres ou de la prise en charge des ordres ;
- les sociétés liées* par un accord d'externalisation ou de délégation portant notamment sur :
 - la gestion immobilière,
 - le contrôle permanent ou le contrôle périodique,
- les autres prestataires* de services concernant notamment :
 - la comptabilité de la société de gestion* ;
 - la comptabilité de la SCPI*,
 - l'expertise du patrimoine des SCPI*,
 - le *reporting* aux associés* ;
- les sociétés de gestion* ayant passé des accords de rétrocession des frais de gestion avec le prestataire* ;

- les prestataires* auxquels la société de gestion* a recours pour intervenir sur les marchés immobiliers ;
- les commercialisateurs.

3) - Les principales sources de conflit d'intérêts possibles au sujet desquelles la société de gestion* doit s'interroger pour établir une cartographie des risques en la matière sont précisées ci-dessous (liste non exhaustive), étant entendu que le seul fait d'évoquer des situations en vue de leur détection ne présume pas de leur régularité ou non vis-à-vis de la réglementation et ne dispense donc pas de l'examen de leur régularité :

a) Conflits d'intérêts éventuels concernant directement l'activité de trésorerie

- affectation à des SCPI d'un surplus d'instruments financiers souscrits par erreur par la société de gestion* ;
 - investissement dans des instruments financiers notamment non cotés, dont :
 - un commercialisateur des SCPI* de la société de gestion*,
 - ou un associé*,
 - ou la société de gestion* pour compte propre,
 - ou un dirigeant ou un salarié de la société de gestion*,
 - ou une société liée à la société de gestion*,

détient une participation significative au capital de l'émetteur concerné.

b) Conflits d'intérêts éventuels concernant les rémunérations directes ou indirectes perçues par la société de gestion*

- transfert d'actifs entre SCPI* gérées par une même société de gestion* : une procédure mise en place peut prévoir le recours à un appel d'offres, l'intervention de plusieurs évaluateurs indépendants ou tout autre moyen approprié ;
- incitation de la société de gestion* à des rotations excessives non justifiées par des considérations économiques et financières, dans le seul but d'accroître les commissions et non dans l'intérêt des associés*,
- prise de risque inconsidéré non justifiée par des considérations économiques et financières ayant pour but la recherche d'une augmentation significative des frais de gestion variables,

- attitude consistant à privilégier dans la gestion, une SCPI* plutôt qu'une autre du seul fait de l'intérêt des commercialisateurs.

c) Conflits d'intérêts éventuels impliquant un défaut d'organisation ou une carence des procédures de la société de gestion*

- mode de rémunération des collaborateurs*, notamment qui tient compte des produits générés par les opérations réalisées pour le compte des SCPI*, incitation pouvant être à l'origine de comportements (rotation induite des SCPI* par exemple) entraînant un préjudice pour les associés*,

- rattachement sous une même hiérarchie de personnes exerçant des métiers différents, situation susceptible de créer des conflits d'intérêts et des prises de décisions de la société de gestion* contraires à l'intérêt de ses SCPI*.

d) Conflits d'intérêts éventuels en relation avec les activités de sociétés liées* à la société de gestion*

- l'intervention éventuelle d'une société liée ou d'un de ses dirigeants ou collaborateurs* en vue d'influencer des décisions de la société de gestion* et de nuire à son indépendance en privilégiant aux dépens des intérêts des SCPI* :

- les activités du groupe,
- les produits conçus par des sociétés du groupe,
- les produits de trésorerie gérés par le groupe,
- l'utilisation à titre onéreux des services d'analyse et recherche des sociétés du groupe,
- la participation des dirigeants ou des collaborateurs* de la société de gestion* à des décisions relatives à des activités exercées au sein de leur groupe.

A titre d'exemple :

- tout recours aux prestations de services (gestion, transaction, administration de bien, financement, ...) de sociétés liées* ;

- entité du groupe d'appartenance dont le client rencontre des difficultés financières et qui incite la société de gestion* à acheter un bien immobilier détenu par son client dans le but de régler la difficulté de son client ;

- modification des conditions de la gestion locative d'un bien immobilier au bénéfice d'une société liée* ou d'un client du groupe d'appartenance ;
- acquisition par la société de gestion* pour le compte d'une ou plusieurs SCPI* qu'elle gère d'un bien immobilier appartenant ou construit par une société liée* ;
- participation des dirigeants ou des collaborateurs* de la société de gestion* à des décisions relatives à des activités exercées au sein des sociétés liées* qui peuvent les placer en situation de conflits d'intérêts avec la société de gestion* ou ses clients.

e) Conflits d'intérêts éventuels en relation avec les activités des prestataires* de marché :

- prise en compte dans le choix des prestataires* de relations économiques et financières de la société de gestion*, y compris avec des sociétés liées*, ou de relations personnelles étroites ou de liens familiaux des gérants avec les dirigeants des prestataires* concernés,
- acceptation par la société de gestion* et ses collaborateurs* de cadeaux ou d'avantages offerts par les prestataires* de services qui peuvent conduire à les influencer.

f) Conflits d'intérêts éventuels en liaison avec des relations privilégiés de la société de gestion* ou de ses collaborateurs* avec des commercialisateurs :

- traitement privilégié de commercialisateurs ou d'associés* concernant l'information sur les positions et décisions prises pour compte des SCPI* gérées par la société de gestion*.

g) Conflits d'intérêts éventuels et opérations pour compte propre de la société de gestion*, de ses dirigeants et salariés :

- opérations (notamment acquisitions, ventes, locations, travaux, ...) pour compte propre, réalisées par les collaborateurs* de la société de gestion* avec des prestataires* de services de la SCPI* et/ou portant sur des biens immobiliers en relation ou en future relation avec les SCPI*.

h) Conflits d'intérêts éventuels en liaison avec des relations privilégiées de la société de gestion* ou de ses collaborateurs* avec d'autres acteurs liés à l'activité immobilière

- prise en compte de relations personnelles étroites ou de liens familiaux des gérants* ou dirigeants de la société de gestion* dans le choix des autres acteurs liés à l'activité immobilière :

- promoteurs,
- évaluateurs,
- administrateurs de biens,
- intervenants techniques (construction, travaux, entretien, etc.),
- notaires, avocats, architectes, géomètres, etc.
- banquiers et prêteurs.

- acceptation par la société de gestion*, et/ou ses collaborateurs*, de cadeaux ou avantages offerts par les acteurs précités et qui peuvent conduire à influencer :

- le choix de ces partenaires,
- les services rendus à un client au détriment des autres clients de la société de gestion*.

Il appartient aux sociétés de gestion* de compléter la liste des conflits d'intérêts exposée ci-avant en fonction des situations rencontrées.

4) - Il convient de s'interroger sur les incompatibilités éventuelles de fonctions dans :

a) la SCPI

Il convient d'exclure la présentation aux postes de membres de conseil de surveillance les personnes qui exercent au sein du groupe auquel appartient la société de gestion*, des activités qui les placeraient au moment de leur désignation en situation permanente ou habituelle de conflit d'intérêts avec la SCPI*.

Les fonctions de membres de conseil de surveillance des SCPI* doivent, par contre, être accessibles aux personnes qui ne peuvent pas se trouver en situation de conflit d'intérêts du fait des activités qu'elles exercent au sein du groupe.

b) la société de gestion*

Aucune disposition déontologique ne peut justifier d'imposer des incompatibilités en ce qui concerne le choix des administrateurs représentant l'actionnaire majoritaire au sein du Conseil d'administration de la société de gestion*.

En revanche, le respect du principe de l'autonomie de la société de gestion* justifie que les mandataires sociaux n'exercent pas de responsabilité opérationnelle dans des entités du groupe auquel la société de gestion* appartient qui les placent en situation habituelle, voire permanente, de conflits d'intérêts.

En conséquence, il convient notamment de considérer comme incompatibles les fonctions exercées à titre opérationnel dans le domaine de l'activité de gestion pour compte propre concernant des sociétés du groupe auquel appartient la société de gestion*. Cette incompatibilité est une conséquence directe du principe de séparation des fonctions et de l'existence de « murailles de Chine ».

Tant en ce qui concerne la SCPI* que la société de gestion*, il est fortement recommandé que le Responsable de la Conformité* soit consulté avant toute nomination ou renouvellement d'un poste de dirigeant ou d'administrateur et réalise à cette occasion un contrôle de conformité avec les règles de compatibilité fixées par la société de gestion*, le règlement de déontologie de l'ASPIM et la réglementation en vigueur.

5) - La mise en place des « murailles de Chine », notamment pour les sociétés qui exercent plusieurs activités de service d'investissement, peut conduire en fonction des risques identifiés à une séparation :

- physique : locaux et matériel distinct salle de réunion dédiée accès aux locaux restreints et contrôlés (badges), documentation et dossiers séparés, etc. ;
- juridique (filialisation) avec une situation d'autonomie des différentes activités exercées qui présentent un risque majeur de conflits d'intérêts ;
- hiérarchique et décisionnelle prévoyant notamment les incompatibilités de fonction et les responsabilités des collaborateurs* (fiches de poste) ;
- logistique : existence d'un environnement informatique propre, existence de mot de passe, pratique du « *clear desk* », etc.

Le franchissement des « murailles de Chine » doit intervenir dans le cadre d'une procédure appropriée. Cette procédure pouvant se justifier dans les structures importantes ou complexes pourrait notamment prévoir :

- une liste des personnes habilitées ;
- une traçabilité ;
- l'autorisation du Responsable de la Conformité*.

6) - La détermination, s'il y a lieu, de la partie variable de la rémunération des collaborateurs* doit notamment exclure toute prise en compte des critères suivants :

- le volume des commissions perçues directement ou indirectement sur l'activité générée par la gestion des SCPI* ;
- la rentabilité de la SCPI* pour la société de gestion*.

En revanche, peuvent être, notamment, prises en considération :

- la performance, ajustée du risque et intégrant une composante de performance pluriannuelle et collective, ainsi que le montant des commissions variables qui lui sont, éventuellement, directement liées* ;
- l'information et la qualité relationnelle avec les associés*, la fidélisation de la clientèle ;
- la qualité de l'analyse stratégique ou économique, la fiabilité des options prises.

7) - Il est souhaitable qu'une procédure soit mise en place en la matière et que le Responsable de la Conformité* soit consulté avant toute décision concernant la détermination du plan de rémunération variable des équipes ou services concernés.

8) - La société de gestion* doit veiller à l'égalité de traitement entre les associés* en ce qui concerne l'information portant sur les actifs et les opérations de gestion de la SCPI*. Il ne doit jamais prévoir contractuellement un traitement spécifique en la matière concernant un associé* ou une catégorie d'associés. Il doit s'interdire de permettre à un investisseur d'avoir un accès privilégié à l'information qui lui permette d'avoir en permanence et en temps réel connaissance du portefeuille de la SCPI* et des opérations réalisées. Cet accès doit être notamment réservé aux experts immobiliers et aux prestataires* de services auxquels la société de gestion* a recours dans son activité de gestion qui sont tenus contractuellement à respecter une clause de confidentialité. La société de gestion* doit notamment s'interdire, qu'il s'agisse ou non d'une société

liée*, de transmettre, en temps réel et en permanence, une information non publique sur le contenu du patrimoine et les opérations d'une SCPI* à des :

- commercialisateurs ;
- conseillers en investissements financiers ;
- prestataires*.

9) - Conformément à la réglementation, la société de gestion* doit mettre en place un registre consignait les types de services d'investissement ou de services connexes ou autres activités exercés par lui ou pour son compte pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs de ses clients s'est produit ou est susceptible de se produire.

Si le constat d'un tel conflit d'intérêts ne fait pas l'objet d'un traitement systématique dans la politique de gestion des conflits mise en place, le registre pourrait faire état des rubriques suivantes :

- la date de délivrance de la prestation ;
- la date d'identification du conflit ;
- la nature du conflit ;
- les personnes et services concernés ;
- les personnes informées ;
- les mesures de gestion ou de régularisation recommandées ;
- les décisions prises par les dirigeants ;
- la date de régularisation du conflit ;
- s'il y a lieu le mode et la date d'information des associés*.

• **Recommandations propres aux sociétés de gestion***

Il est recommandé que les sociétés de gestion* agissant pour compte propre s'interdisent toute opération d'acquisition ou cession d'actifs avec les SCPI* et les autres véhicules* qu'elles gèrent. Si, à titre exceptionnel, une opération de ce type est réalisée dans l'intérêt des associés*, une procédure spécifique est mise en place ayant pour objectif de gérer ce conflit d'intérêts. Une validation de l'opération par le Responsable de la Conformité* est recommandée.

CHAPITRE 2 – OBLIGATIONS DE MOYENS

• Recommandations générales

10) - Lorsque la société de gestion* envisage d'exercer une nouvelle activité ou de créer des nouveaux produits ou services, il est souhaitable qu'elle procède à une étude préalable de faisabilité en vue de se doter des moyens nécessaires notamment dans les domaines suivants :

- l'organisation à mettre en place ;
- le personnel, l'acquisition de compétence, la formation ;
- les outils techniques et informatiques nécessaires ;
- les accès à l'analyse des marchés et des instruments financiers utilisés ;
- l'adaptation du dispositif de contrôle ;
- l'obtention des agréments nécessaires.

11) - Dans des circonstances exceptionnelles, la possibilité d'une dérogation ponctuelle concernant l'heure limite prévue de la centralisation des ordres inscrits sur le registre ou des souscriptions et retraits peut conduire la société de gestion* à mettre en place une procédure qui précise notamment la liste des responsables habilités de la société de gestion* qui peuvent autoriser une dérogation.

En tout état de cause, un décalage technique, par rapport à l'heure limite, ne doit pas permettre des opérations sur la base de considérations concernant l'intérêt commercial de l'opération ou la qualité des relations avec un tiers tel que le distributeur, l'apporteur d'affaires ou le donneur d'ordres.

En conséquence, la société de gestion* doit s'assurer que la procédure mise en place concernant une dérogation exceptionnelle de caractère technique ne soit pas préjudiciable à l'intérêt des associés*.

12) - Il est recommandé de mettre en place une procédure qui définisse clairement les obligations des dirigeants et de leurs collaborateurs* concernant tous les documents ou informations qui doivent être transmis systématiquement et sans délai au Responsable de la Conformité*, qu'ils aient un caractère ponctuel ou périodique.

13) - Il est recommandé que le règlement intérieur ou code de déontologie de la société de gestion* prévoie des dispositions concernant la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme qui, au minimum, devraient traiter des questions suivantes :

- le rappel de l'environnement législatif et réglementaire en la matière ;
- l'énumération des sanctions en matière pénale auxquelles pourraient s'exposer les collaborateurs* en cas de manquement manifeste à leur devoir de vigilance ;
- l'exigence de vigilance à l'égard des opérations initiées par des associés* qui sont manifestement inhabituelles, notamment en ce qui concerne leur montant, leur fréquence, leur nature, leur origine géographique ou les montages juridiques et financiers en cause ;
- l'attitude à suivre en cas de suspicion de blanchiment ;
- l'interdiction de divulguer aux porteurs concernés ou à toute personne non autorisée les informations ou interrogations concernant une suspicion de blanchiment.

14) - Il est recommandé que la société de gestion*, dans un objectif de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, mette en place une procédure concernant les informations à collecter, lors de l'entrée en relation en vue de la connaissance des associés*.

Il doit faire ses meilleurs efforts pour :

- mettre périodiquement à jour les informations qu'il détient ;
- _ l'attitude à suivre en cas de suspicion de blanchiment ;
- s'assurer de l'existence de contacts réguliers entre l'associé* et le chargé de la relation, dans le cas où il assure sur un plan commercial une relation directe avec la clientèle ;

15) - Il est recommandé que la société de gestion* qui commercialise ses produits par l'intermédiaire de réseaux de distribution tiers, qu'ils appartiennent ou non à son groupe, s'assure que :

- les prestataires* en charge de la distribution ont mis en place des règles et des procédures répondant aux obligations réglementaires dans le domaine du blanchiment ;

- les contrats passés entre la société de gestion* et le distributeur prévoient les obligations de ce dernier en matière de connaissance des associés* et de contrôle de l'origine des fonds susceptibles d'être investis dans des parts de SCPI*.

Il est recommandé d'être vigilant en ce qui concerne certains comportements ou certaines opérations inhabituelles dont, à titre non exhaustif :

- l'entrée en relation avec une société patrimoniale, notamment de droit étranger, dont il est difficile d'appréhender les ayants droit économiques ;
- la situation dans laquelle la société de gestion* n'a jamais de contact avec le porteur mais avec un chargé d'affaires qui le représente et qui peut avoir une procuration sur son compte ;
- les opérations inhabituelles réalisées avec des prestataires* qui présentent des incohérences dans les conditions appliquées par rapport aux usages de place ;
- dans le cadre du montage d'un produit dédié, la proposition d'un client ou d'un prestataire* de conditions tarifaires hors marché au bénéfice de la société de gestion*.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, il est recommandé aux sociétés de gestion* de prévoir un dispositif encadrant l'usage de la clause de substitution figurant le cas échéant dans les promesses de vente.

16) - Lorsque sa taille et la nature de ses activités le justifie, il apparaît souhaitable que la société de gestion* mette en place à l'égard des personnes en charge de la fonction de Ressources humaines une procédure concernant le recrutement des collaborateurs* qui prévoit notamment une vérification de la compétence et donc de l'adéquation de la situation des personnes concernées* aux responsabilités confiées.

17) - Il est recommandé que les délégations de pouvoir et de signature soient dûment formalisées.

18) - Il est recommandé que les mesures prises en matière de mise en place d'un plan de continuité de son activité tiennent compte dans l'intérêt des associés* de la nature des activités exercées et surtout de la fréquence des opérations réalisées. Eu égard aux coûts très élevés des investissements à réaliser, la société de gestion* peut prévoir, en cas de sinistre majeur et durable,

d'avoir accès aux moyens nécessaires mis temporairement à sa disposition dans un cadre contractuel par un tiers. Il est recommandé d'insérer une clause de confidentialité dans ce type de contrat.

19) - En matière d'archivage, il apparaît souhaitable que les contrats conclus avec des tiers donnent lieu à des mesures de sauvegarde particulières en vue de se prémunir de destructions en cas de sinistres majeurs.

20) - Il est recommandé au gestionnaire* qui a décidé d'externaliser en totalité ou en partie l'activité de contrôle de conformité de deuxième niveau* de :

- prévoir dans la procédure décrivant l'organisation du dispositif de contrôle interne :

- le rôle du dirigeant, notamment s'il est Responsable de la Conformité* ;
- l'existence éventuelle d'un comité de contrôle interne ou d'un comité d'audit ;
- l'information et le rôle des collaborateurs* concernés par le traitement des anomalies, la désignation et le rôle de ceux qui sont habilités à intervenir auprès du prestataire* ;
- le suivi des recommandations du prestataire*, son information concernant les dispositions prises par la société de gestion* ;
- la conservation des informations et supports transmis par le prestataire*.

- réaliser sous la responsabilité du dirigeant une évaluation annuelle de la qualité du service rendu par le prestataire* notamment en ce qui concerne :

- l'exhaustivité de la réalisation du plan de contrôle annuel ;
- la réalisation s'il y a lieu des prestations prévues dans la convention relative aux activités de contrôle de conformité ;
- la fréquence de la présence du prestataire* dans les locaux de la société de gestion*, sa disponibilité à l'égard des dirigeants et des collaborateurs* ;
- la qualité du *reporting* concernant les contrôles notamment en ce qui concerne les constats (justification, traçabilité) ;
- la pertinence des recommandations du prestataire*.

• **Recommandations relatives aux membres de Conseils de surveillance de SCPI***

21) - Le respect des principes suivants est recommandé :

- les membres des Conseils de surveillance peuvent bénéficier de remboursements de frais engagés à l'occasion de l'exercice de leur mandat, uniquement sur une base forfaitaire ou, à défaut, par la production des justificatifs nécessaires ;

- l'Assemblée générale ordinaire peut voter un budget de jetons de présence alloués au Conseil de surveillance et attribués en proportion de la participation de chaque membre aux réunions du Conseil ;

- plus généralement, il peut être rendu compte à l'Assemblée générale annuelle de la SCPI* du total des sommes de toute nature versées par la SCPI* ou sa société de gestion* à chaque membre du Conseil de surveillance, personne physique ou personnes morale, ou par la société qu'il contrôle, à celle qui l'emploie ou à la personne morale qu'il représente ou par la société de gestion*, au titre des deux exercices précédents ;

- enfin, les règles relatives à la prévention des conflits d'intérêt s'appliquent aux membres des Conseils de surveillance et doivent être expressément mentionnées dans le règlement intérieur desdits Conseils, en particulier pour les interventions à titre personnel sur le marché des parts.

• **Recommandations relatives au Règlement intérieur des Conseils de surveillance de SCPI***

22) - Il est recommandé que la société de gestion* établisse pour le compte de la SCPI* un Règlement intérieur du Conseil de surveillance. S'il n'existe pas à la création de la SCPI*, il est soumis à l'approbation du Conseil de surveillance en exercice et communiqué aux associés* pour information au cours de l'assemblée générale ordinaire suivante.

Ce Règlement intérieur rappelle les missions du Conseil de surveillance, définit la composition, les modalités de nomination des nouveaux membres, de renouvellement du Conseil et le nombre minimal de membres. Il peut définir des incompatibilités entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires, avec la SCPI* ou la société de gestion* et la qualité de membre du Conseil de surveillance¹.

¹ Par exemple, et de manière non exhaustive : la collecte de capitaux, l'administration de biens, les transactions immobilières au bénéfice de la SCPI*, voire de SCPI* de groupes concurrents.

Ce règlement peut prévoir que tout conflit d'intérêt significatif identifié par la société de gestion* fasse l'objet d'une information spécifique, notamment à l'attention des associés*, exposant la manière par laquelle ce conflit a été traité.

Il est recommandé de limiter à cinq au plus le nombre de mandats qu'exerce simultanément une personne physique ou morale au sein de Conseils de surveillance de SCPI*. Le Règlement intérieur rappelle que la société de gestion* observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de surveillance.

Le Règlement intérieur décrit les règles de fonctionnement du Conseil de surveillance. Il précise notamment les modalités d'élection ou de désignation du Président, la fréquence des réunions du Conseil, les règles de représentation, d'émission des avis, d'établissement de l'ordre du jour, l'organisation du secrétariat du Conseil assurée par la société de gestion*.

Le Règlement intérieur traite de la participation au Conseil, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des documents relatifs à la gestion de la SCPI*, de l'établissement des procès-verbaux. Il rappelle que les membres du Conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la société de gestion*, mais qu'ils sont responsables individuellement envers celle-ci et les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exercice de leur mandat.

Dans le cadre de la réglementation, le Règlement intérieur rappelle que les membres des Conseils sont soumis à une obligation de discrétion à l'égard des opérations, faits et actes dont ils ont connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, dès lors que ces éléments n'ont pas un caractère public et qu'ils sont de nature à avoir une incidence sur la valeur des parts de la SCPI*.

CHAPITRE 3 – EXERCICE DES DROITS DES INDIVISAIRES ET COPROPRIETAIRES

Néant.

CHAPITRE 4 – RELATIONS AVEC LES PRESTATAIRES* ET LOCATAIRES

• **Recommandations pour les prestataires***

Il est recommandé que la procédure de sélection des prestataires*, conforme à la réglementation prévoit notamment :

- l'existence d'un contrat passé entre les parties ;
- les modalités de choix du prestataire*, les critères d'appréciation retenue :
 - son organisation et ses moyens,
 - l'expérience et la compétence,
 - la garantie d'une continuité du service,
- le contrôle d'un risque de conflits d'intérêts avec le prestataire* eu égard notamment aux liens qui pourraient exister avec la société de gestion* ou ses collaborateurs* ;
- une appréciation périodique de la qualité du service rendu et notamment de son adéquation au prix facturé par le prestataire*.

• **Recommandations relatives aux évaluateurs immobiliers**

23) - La société de gestion* veille à ce que les relations avec les évaluateurs immobiliers soient régies par un contrat détaillé, comportant une définition des méthodes d'évaluation retenues. Elle s'engage pour sa part à fournir aux évaluateurs des informations fiables et précises, notamment sur les plans de travaux et sur les travaux prévus et réalisés. Le contrat définit, dans la mesure du possible, les conditions de la mise en jeu de la responsabilité de l'évaluateur et les éventuelles limites de cette responsabilité.

L'application par les évaluateurs d'une charte professionnelle de l'expertise immobilière est un critère recommandé de sélection.

CHAPITRE 5 – RELATIONS AVEC LES ASSOCIÉS*

24) - La société de gestion* s'attache à ce que la diffusion des informations relatives notamment à la gestion immobilière soit réalisée de manière à ce que l'égalité des associés* et des souscripteurs soit respectée. Tout en informant le conseil de surveillance, elle fait respecter l'obligation de discrétion, prévue le cas échéant par le règlement intérieur du conseil de surveillance, à l'égard des opérations, faits et actes dont les membres du conseil de surveillance de la SCPI* ont connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, dans la mesure où ces éléments n'ont pas un caractère public et n'ont pas été portés à la connaissance de l'ensemble des associés*. Il est recommandé que ce règlement intérieur prévoie les conditions dans lesquelles leurs opérations personnelles, telles que la souscription, l'acquisition ou la cession de parts, les transactions sur des biens immobiliers de la SCPI*, peuvent faire l'objet de limitations pouvant aller jusqu'à une interdiction temporaire.

CHAPITRE 6 – DEONTOLOGIE DES COLLABORATEURS* ET CONTROLE DES TRANSACTIONS PERSONNELLES*

• Obligations des personnes concernées*

25) - Eu égard aux risques déontologiques que présentent ses activités, il appartient à chaque société de gestion* de déterminer les fonctions qui conduiront à établir la liste des personnes concernées* soumises à la déclaration et au contrôle de leurs transactions personnelles*.

Il conviendra de distinguer deux catégories de personnes :

- celles qui sont concernées* par les dispositions du règlement intérieur conformément au droit du travail ;
- celles qui ne sont pas soumises à ces dispositions mais à des obligations fixées dans un cadre contractuel.

26) - Certaines personnes soumises aux dispositions du règlement intérieur seront soumises à des obligations déontologiques particulières notamment en ce qui concerne la déclaration de leurs transactions personnelles*.

Les personnes concernées* seront notamment les suivantes :

- les gérants immobiliers ;
- le Responsable de la Conformité* et toute personne impliquée à titre habituel dans le contrôle permanent de deuxième niveau* et, s'il y a lieu, les responsables du contrôle des risques et du contrôle périodique ;
- les participants aux comités d'investissement, de gestion ou de trésorerie ;
- les responsables du *back* et du *middle office* et, s'il y a lieu, leur adjoint ;
- les comptables en charge de la tenue des comptes de la SCPI*.

27) - Les personnes concernées* par la réglementation relative aux transactions personnelles* pour compte propre qui, du fait de leur statut, ne sont pas juridiquement soumises au règlement intérieur de la société de gestion* sont principalement les suivantes :

- les stagiaires de longue durée ou intérimaires ;
- le personnel mis à disposition par un tiers actionnaire de façon permanente ;

- le personnel des prestataires* auxquels la société de gestion* a délégué une activité importante ;
- les mandataires sociaux de la société de gestion*.

28) - Les stagiaires de longue durée et le personnel mis à disposition par un tiers qui, par leurs activités, ont accès à titre habituel à des informations confidentielles sur les activités de la société de gestion* doivent être soumis au contrôle de leurs transactions et donc considérés comme des personnes concernées*. La convention de stage ou le contrat passé avec le prestataire* tiers doit le prévoir expressément et en fixer les modalités d'application.

Les fonctions déléguées ou externalisées par la société de gestion* considérées comme importantes concernent notamment :

- la gestion financière ;
- la comptabilité ;
- le contrôle interne et de conformité (contrôle permanent de deuxième niveau*), s'il y a lieu.

29) - Les obligations du délégataire et les modalités de la mise en œuvre de la déclaration et du contrôle des transactions personnelles* doivent être prévues dans un cadre contractuel qui précisera notamment les fonctions concernées, l'organisation du contrôle, l'information de la société de gestion*. Il est recommandé de demander au délégataire l'envoi au gestionnaire* d'une attestation annuelle concernant la réalisation des contrôles des transactions des personnes concernées*.

Il est recommandé que la société de gestion* organise un dispositif relatif à la déclaration des transactions personnelles* des personnes concernées*, en fonction des informations dont il dispose sur la gestion des SCPI* et prenne notamment en considération les possibilités de situations de conflit d'intérêts avec les associés*.

Les obligations des personnes concernées* concernant la déclaration et les modalités de contrôle de leurs transactions personnelles* peuvent donner lieu à une information du Conseil d'administration de la société de gestion*.

- **Transactions personnelles***

30) - En complément des dispositions prévues par la réglementation, notamment à l'égard des personnes concernées*, il est recommandé de mettre en place une procédure interne au sein de la société de gestion* prévoyant les conditions dans lesquelles sont déclarés au Responsable de la Conformité* :

- les opérations d'achat et de vente de biens immobiliers réalisées à titre personnel,

- les travaux immobiliers réalisés à titre personnel.

31) - Tout collaborateur* de la société de gestion* s'abstient de louer ou d'acheter un bien immobilier d'une SCPI* gérée par la société de gestion*.

Lors de l'examen de l'opportunité d'achat par une SCPI* d'un bien immobilier dans lequel un collaborateur* détient une participation ou un intérêt (exception faite des biens gérés par des véhicules de gestion collective immobilière comme les SCPI*, OPCI, sociétés foncières cotées dont il est porteur de parts ou actionnaire), il en informe le Responsable de la Conformité* dès qu'il en a connaissance. Dans cette situation, le processus d'étude, de décision et de gestion de ce bien est confié à un autre collaborateur*.

S'agissant des acquisitions ou cessions de parts sur les marchés primaire et secondaire de SCPI* gérées par la société de gestion*, une procédure définit les règles d'intervention de ses collaborateurs* conformément à la réglementation. Ces règles internes peuvent aller jusqu'à l'interdiction d'agir pour certaines catégories de personnes et/ou dans certaines circonstances.

Dans ce cadre, il est recommandé que les collaborateurs* s'interdisent :

- d'effectuer au profit de leurs relations familiales, au sens de la réglementation, ou de leurs proches, ou de leur faire effectuer, des opérations qu'eux-mêmes ne sont pas autorisés à effectuer pour leur propre compte ;

- d'accepter d'être mandataire, légataire ou exécuteur testamentaire d'un associé* d'une SCPI* gérée par la société de gestion*.

32) - L'application des règles internes est contrôlée par le Responsable de la Conformité*.

• **Exclusivité de l'activité de chaque collaborateur* de la société de gestion***

33) - Il est recommandé que les collaborateurs* chargés de l'étude et de la réalisation des investissements et des travaux ou de la gestion des immeubles n'exercent pas, y compris en dehors de leur horaire habituel de travail,

directement ou indirectement, en leur nom propre ou sous le couvert d'un membre de leur famille ou d'une connaissance, pour le compte de tiers, prestataires* de services, clients ou fournisseurs de la société de gestion* ou de son groupe, une activité rémunérée, en lien ou susceptible de rentrer en conflit d'intérêts avec celle qu'ils exercent au sein et pour le compte de leur société, sauf autorisation préalable de la Direction générale de la société de gestion*. Cette autorisation concernant la bonne gestion du conflit d'intérêts est communiquée par écrit au Responsable de la Conformité*.

• **Recommandations relatives aux cadeaux et avantages**

34) - Selon les termes des dispositions concernées du présent Code de déontologie, les cadeaux et avantages reçus doivent être déclarés dans le cadre de la procédure interne de la société de gestion* au Responsable de la Conformité*. Ils concernent tous types de prestataires*.

Dans ce cadre, il est recommandé que toute personne concernée* déclare au Responsable de la Conformité* tous les cadeaux reçus d'une valeur égale ou supérieure à un seuil fixé dans une procédure interne.

De même, il est recommandé que soient déclarés les cadeaux effectués par une même personne ou un même groupe dont le montant cumulé dans l'année est égal ou supérieur audit seuil fixé dans la procédure interne.

Il est recommandé que tout avantage ou invitation soit déclaré dans les mêmes conditions. Les invitations à des séminaires professionnels et colloques doivent pouvoir être justifiées par la position professionnelle de l'intéressé. Elles sont soumises à l'autorisation de la Direction générale.

Enfin, il est recommandé que s'agissant des cadeaux faits par la société de gestion*, leur valeur demeure dans des limites raisonnables et ne consiste en aucun cas en des remises d'argent.