

Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

La Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (ci-après la FSIF) entend rappeler la spécificité des métiers d'exploitants et gestionnaires d'actifs immobiliers tels qu'ils sont et doivent être exercés par les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

La FSIF entend également réaffirmer que ses membres ayant opté pour le régime SIIC ont le souci d'assurer tant à l'égard de leurs actionnaires que de leurs partenaires et clients une égalité de traitement et une information transparente, garantissant une éthique exemplaire dans la gestion de leurs sociétés et dans leurs pratiques de marché.

La FSIF a plus particulièrement constaté qu'un nombre croissant de dossiers de demande d'option pour le régime SIIC repose sur la cotation d'une entité propriétaire externalisant ses activités de gestion et d'exploitation auprès de prestataires extérieurs sur lesquels l'actionnaire majoritaire de la SIIC exerce une influence notable. Ces activités de gestion et d'exploitation sont rémunérées sur la base d'honoraires versés par l'entité propriétaire cotée à la structure chargée de ces missions.

Ce type de gestion externalisée n'est pas critiquable en lui-même. Il est d'ailleurs largement pratiqué à l'étranger, depuis de nombreuses années, dans des pays ayant des sociétés d'investissements immobiliers transparentes fiscalement, de même nature.

Ce modèle étant toutefois porteur d'un certain nombre de risques susceptibles de porter préjudice aux investisseurs, le présent code organise son encadrement.

Dans le double objectif d'assurer la transparence des activités des SIIC, qu'elles soient gérées en interne ou par des prestataires extérieurs, et de garantir le traitement équitable des investisseurs, la FSIF a établi le présent Code de déontologie applicable aux SIIC adhérentes de la FSIF qui devront s'y conformer lors de l'établissement de leurs propres règles déontologiques et en tenir compte dans leurs documents de référence.

Le présent Code de déontologie est divisé en quatre chapitres :

Chapitre I - La prévention des conflits d'intérêts

Chapitre II - La transparence des honoraires de gestion externalisée

Chapitre III - L'expertise des actifs immobiliers

Chapitre IV - Le suivi des règles déontologiques et d'éthique dans les SIIC

Chapitre I - La prévention des conflits d'intérêts

L'objectif de ce chapitre relatif à la prévention des conflits d'intérêts est double :

- ✓ en premier lieu, pour les SIIC il s'agit de communiquer les informations nécessaires pour attirer l'attention sur l'existence de transactions avec une ou des Parties Liées ;
- ✓ en second lieu, il s'agit de communiquer sur le calcul et le montant de la rémunération ainsi que les conditions financières, économiques et juridiques dans lesquelles les SIIC font appel à des Parties Liées.

Les principes édictés par la FSIF concernant la prévention des conflits d'intérêts s'inscrivent dans le cadre législatif et réglementaire applicable en France ainsi que dans le respect des règles posées par les institutions supranationales dont la France est membre, en particulier la « *Méthodologie d'évaluation de la mise en oeuvre des principes de l'OCDE sur le Gouvernement d'entreprise* » (OCDE Décembre 2006 – Chap.V « Transparence et diffusion de l'information »).

Intervenant sur un marché règlementé, les SIIC se doivent, en outre, de garantir aux investisseurs et actionnaires que leurs règles de gestion respectent un principe d'équité entre actionnaires. A cet effet, la FSIF considère qu'il est indispensable que la SIIC communique de manière transparente au marché les informations globales ou individualisées relatives aux transactions et aux prestations de services effectuées avec des Parties Liées telles que définies ci-après, et indique, notamment, si elles ont été réalisées dans le respect du principe de pleine concurrence et à des conditions normales de marché.

La diffusion des informations sur les transactions et les prestations de services effectuées avec des Parties Liées fait également partie intégrante des normes comptables IFRS appliquées par chaque SIIC en tant que société cotée sur un marché règlementé, en particulier la norme IAS 24.

A – Définitions

Une « *Partie Liée* » désigne une partie considérée comme liée à une SIIC si directement ou indirectement, par un ou plusieurs intermédiaires, elle :

- Est contrôlée par la SIIC ou est sous contrôle conjoint avec la SIIC ou sous influence notable de la SIIC au sens de l'article L. 233-16 IV du Code de Commerce; ou
- Contrôle la SIIC ou détient dans la SIIC une participation qui lui permet d'exercer une influence notable sur la gestion de cette dernière au sens de l'article L 233-16- IV du Code de commerce ; ou
- Exerce un contrôle conjoint (notamment via une action de concert) sur la SIIC au sens de l'article L 233-16- III du Code de commerce.

Cette notion englobe également les personnes mentionnées aux *a* à *c* de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec elles au sens de l'article R. 621-43-1 du Code monétaire et financier.

Une « *transaction avec une Partie Liée* » est une transaction conclue par la SIIC avec une Partie Liée ayant pour objet un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre la SIIC et la Partie Liée, qu'un prix soit facturé ou non.

Une « *prestation de services avec une Partie Liée* » est un contrat de prestation conclu entre la SIIC et une Partie Liée ayant pour objet une prestation de gestion, d'exploitation ou de conseil exécutée par une Partie Liée au bénéfice d'une SIIC qu'un prix soit facturé ou non.

Toutefois, les entités qui sont intégralement contrôlées, à plus de 95%, par une SIIC et dont les résultats sont consolidés à son niveau, ne présentent pas de risque d'externalisation d'une partie des revenus de cette dernière. Ces entités sont donc expressément exclues du régime des Parties Liées établi par le chapitre 1 « *La prévention des conflits d'intérêts* » du présent Code mais restent en tout état de cause assujetties aux obligations déclaratives légales notamment en matière De conventions règlementées et/ou des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

B – Nature des informations à fournir

Pour toutes transactions ou prestations de services significatives effectuées avec une Partie Liée qui ne sont pas soumises à l'approbation des actionnaires, les informations diffusées ou mises à disposition des actionnaires doivent être suffisamment détaillées.

Ces informations doivent permettre d'appréhender la structure de gestion externe mise en place et son coût pour la SIIC. En outre, tout actionnaire doit être en mesure, le cas échéant, d'une part de formuler toute question, en assemblée générale, auprès de la direction, et, d'autre part, de saisir toutes autorités et juridictions compétentes.

Les informations au titre des transactions ou prestations de services significatives effectuées avec des Parties Liées concernent au niveau consolidé :

- toutes les opérations portant sur une acquisition, cession, transferts, échange, ou toute autre forme de mutation, hors société contrôlée, dont le montant agrégé annuel excède 2,5% de la valeur du patrimoine immobilier consolidé de la SIIC en fin d'exercice ;
- les garanties ou sûretés reçues dont le montant agrégé annuel excède 2.5% de la valeur du patrimoine immobilier consolidé de la SIIC ;
- toutes prestations de services, dont le montant annuel excède 4% du chiffre d'affaires annuel consolidé de la SIIC, qu'elles soient rendues ou reçues, ou qu'elles portent sur des opérations non courantes, c'est-à-dire celles qui ne sont pas effectuées par la SIIC, de façon habituelle, dans le cadre de son activité, ou conclues à des conditions spécifiques ;

Devront a minima être fournies :

- L'identification de la Partie Liée ;
- L'objet de la transaction ou de la prestation ;
- Les principaux termes et conditions ;

- Le montant total des honoraires ainsi que leurs modalités de règlement, qu'ils soient versés en numéraire ou en titres de la SIIC, ou d'une quelconque autre manière, au moyen d'instruments financiers émis par la SIIC ou pour son compte ;
- Les montants comptabilisés dans les comptes consolidés de la société au titre de l'exercice écoulé.

Dans l'hypothèse où une part de la rémunération n'est pas déterminée ni évaluable à la date à laquelle l'information doit être rendue disponible, la SIIC devra *a minima* justifier de l'impossibilité de fournir ladite information, détailler la nature et les modalités de calcul de ladite part et la communiquer dès que celle-ci sera connue.

La SIIC ne pourra invoquer l'existence d'une quelconque clause de confidentialité pour s'exonérer de la communication des informations précitées.

Les dispositions indiquées ci-avant ne préjugent pas de l'application de la norme IAS 24 pour laquelle aucun seuil n'est déterminé.

C – Cas particuliers des décisions d'investissement impliquant des parties liées

Les SIIC susceptibles d'acquérir, d'exploiter ou de céder des actifs conjointement ou en rapport avec une partie liée, devront publier les mécanismes de précaution mis en place pour prévenir les conflits d'intérêt, notamment par :

- le recours à un comité indépendant d'investissements
- l'établissement d'une typologie d'investissements; etc.

D – Date et délai de la diffusion des informations

Pour les transactions ou prestations de services avec des Parties Liées soumises à l'approbation des actionnaires, la diffusion de ces informations devra intervenir dans les délais prévus par la loi permettant aux dits actionnaires de prendre une décision éclairée.

Pour les autres transactions ou prestations de services avec des Parties Liées non soumises à l'approbation des actionnaires, les informations relatives aux transactions et aux prestations de services avec des Parties Liées sont diffusées au plus tard à l'occasion de la publication du document de référence, ou à défaut du rapport financier annuel et semestriel.

Chapitre II- La transparence des honoraires de gestion externalisée

Les principes relatifs à la transparence des honoraires de gestion externalisée posés dans le Code de déontologie applicable aux SIIC sont conformes aux textes et recommandations des différents organismes nationaux et internationaux habilités, notamment :

- Le document établi par l'AMF relatif au contrôle interne ;
- Les meilleures pratiques établies par l'EPRA.
- Le guide de méthodologie d'évaluation de la mise en œuvre des principes de l'OCDE sur le gouvernement d'entreprise.

Le document de référence ou à défaut le rapport financier annuel de la SIIC doit préciser le processus, les règles et contrôles selon lesquels les contrats sont passés avec des Parties Liées ayant pour objet la gestion des activités immobilières de la SIIC ou de ses filiales contrôlées directement ou indirectement.

Les honoraires de gestion versés par la SIIC ou par ses filiales contrôlées directement ou indirectement, à un prestataire de services extérieur ayant la qualité de Partie Liée (au sens du chap. I du présent Code de déontologie) d'un montant agrégé annuel supérieur à 4% du chiffre d'affaire consolidés de la SIIC, qu'ils soient versés en numéraires ou en titres de la SIIC ou d'une quelconque autre manière au moyen d'instruments financiers émis par la SIIC ou pour son compte, doivent faire l'objet d'une communication publique dans le document de référence ou à défaut le rapport financier annuel et semestriel.

Cette communication contient :

- L'identification de la Partie Liée ;
- L'objet de la prestation ;
- Les principaux termes et conditions ;
- Les conditions détaillées de la rémunération immédiate ou différée ;
- Les conditions éventuelles d'indemnisation à l'occasion d'un changement de prestataire ;
- Les montants comptabilisés dans les comptes consolidés de la SIIC au titre de l'exercice écoulé.

Dans l'hypothèse où une part de la rémunération n'est pas déterminée ni déterminable à la date à laquelle l'information doit être rendue disponible, la SIIC devra *a minima* justifier de l'impossibilité de fournir ladite information, détailler la nature et les modalités de calcul de ladite part de rémunération et la communiquer dès que celle-ci sera connue.

La SIIC ne pourra invoquer l'existence d'une quelconque clause de confidentialité pour s'exonérer de la communication des informations précitées.

Les « honoraires » visés sont, notamment :

- Les honoraires de gestion immobilière, d'administration de biens, de property management, de facility management ;
- Les honoraires d'asset management ;
- Les honoraires de commercialisation ;
- Les honoraires de conseil de toute nature.

Chapitre III - L'expertise des actifs immobiliers

Ce troisième chapitre relatif à l'expertise des actifs immobiliers détenus par les SIIC traite de six points :

- A – La pratique de l'expertise immobilière
- B – Les Exigences et la méthodologie
- C – La désignation et la rotation des experts
- D – L'explicitation des méthodes d'expertise
- E – Les obligations de la SIIC vis-à-vis des experts
- F – Les informations relatives aux évaluations à communiquer

A – La pratique de l'expertise immobilière

La SIIC doit faire procéder, par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur (ci-après l'Expert), à une évaluation individuelle de ses actifs tous les six mois, ou à une date plus proche si des changements significatifs sont constatés soit sur les biens immobiliers eux-mêmes, soit sur les marchés immobiliers concernés.

Cette expertise vise a minima les actifs du patrimoine locatif détenus depuis plus d'un an, pouvant exclure les actifs immobiliers d'un montant unitaire considéré comme non significatif.

Une actualisation intermédiaire peut être demandée par la SIIC ou proposée par l'Expert dans l'intervalle entre deux expertises immobilières ou actualisations si des événements significatifs sont intervenus sur les marchés immobiliers correspondants ou si le bien immobilier en question a connu une modification notable (état locatif, travaux, mise en conformité, etc.).

Les honoraires de l'Expert sont libres mais ils ne peuvent pas être calculés sur le montant des valeurs finales auxquelles il conclut dans ses rapports.

L'Expert doit dans son rapport :

- attester de son indépendance en indiquant notamment les liens capitalistiques pouvant exister entre le groupe auquel il appartient et celui détenant les actifs immobiliers,
- faire état du montant total des honoraires facturé par la société d'expertise avec le client au cours des deux dernières années ;
- justifier d'une assurance en responsabilité civile professionnelle.

B - Les exigences et la méthodologie

Pour les actifs situés en France, l'Expert doit s'engager sur le respect des dispositions de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (3^{ème} édition, juin 2006), et du rapport COB dit BARTHES de RUYTER de février 2000.

Ces deux documents détaillent un certain nombre de principes et d'exigences concernant la qualité des Experts (appartenance à une Association Professionnelle ayant signé la Charte de l'Expertise Immobilière), la méthodologie, l'indépendance de l'expert par rapport au propriétaire ou au gestionnaire de l'immeuble, l'existence d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, les définitions des concepts de base et la gestion des conflits d'intérêt. En complément de ces règles, l'Expert peut utiliser les standards d'évaluation internationaux mentionnés ci-après, sachant que sur les définitions et les principes de base ces textes sont en harmonie.

Pour les actifs situés hors de France, l'Expert peut se référer aux standards d'évaluation internationaux reconnus, notamment, alternativement ou cumulativement :

- le Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors,
- les Normes d'Expertise Immobilière de Tegova (The European Group of Valuers Associations)
- les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Committee) connues sous le sigle IVS (International Valuation Standards).
- Les normes d'expertise immobilière US PAAP pour les Etats-Unis uniquement.

L'ensemble des actifs immobiliers (biens immobiliers physiques ou droits immobiliers réels) acquis depuis plus d'un an doit faire l'objet d'une évaluation

Le champ couvert par les évaluations immobilières comprend donc indistinctement les immeubles de placement purs et les immeubles d'exploitation éventuels.

Dans le cas particulier des immeubles en développement ou redéveloppement, indépendamment des règles comptables, la SIIC peut choisir ou non de les faire évaluer. Elle indiquera alors les éléments transmis à l'Expert et les hypothèses prises en compte par ce dernier.

C - La désignation et la rotation de l'Expert

La SIIC peut utiliser un ou plusieurs Experts, et effectuer ou non une éventuelle rotation des actifs de l'un à l'autre.

Quelque soit le nombre d'Experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'Expert ne peut réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation interne des équipes.

D – L'explicitation des méthodes d'expertise

A titre de rappel, les principales méthodes d'expertise immobilière sont :

- les méthodes par le revenu qui se décomposent elles-mêmes en deux grandes catégories : celle privilégiant la capitalisation d'un loyer net, celle privilégiant l'actualisation des flux (Discounted Cash Flow) ;
- la méthode de comparaison directe avec les transactions effectuées sur des biens comparables sur le marché ;
- le bilan promoteur ou compte à rebours opérateur pour les opérations en développement ou en redéveloppement et les terrains à bâtir ;
- la méthode des ratios professionnels pour l'immobilier dit « spécialisé » (cinémas, hôtels, cliniques, etc.) ;
- le coût de remplacement (définition de la valeur vénale du terrain dans son utilisation actuelle + coût de construction à neuf des bâtiments et équipements considérés comme immeuble par destination, affecté d'une dépréciation pour vétusté et obsolescence). Cette méthode est utilisée soit, lorsque les autres méthodes se révèlent d'application malaisée, soit à des fins comptables (approche de la ventilation terrain / construction, approche par composants).

L'Expert conserve le libre choix des méthodes d'expertise et des techniques de calculs qu'il applique. Il doit en revanche être transparent sur l'application de ces méthodes et techniques aux différents actifs expertisés et les expliquer. Il doit également justifier d'un éventuel changement de méthodes dans l'évaluation des immeubles.

Il est recommandé aux Experts d'avoir recours à deux méthodes, même s'ils considèrent qu'il y en a une à privilégier du fait de son adéquation aux méthodes utilisées par les acteurs considérés sur le marché. L'approche par une deuxième méthode permet en effet de contrôler les résultats obtenus par la première, et de réduire la marge d'appréciation.

La SIIC garde la responsabilité finale de la valorisation. Toutefois si elle retient pour des raisons d'appréciation qui lui sont propres, une valeur significativement différente de celle qui lui est communiquée par l'Expert, elle doit exposer les raisons qui l'amènent à ne pas retenir l'appréciation de l'Expert.

E – Les obligations de la SIIC vis-à-vis des Experts

La SIIC doit s'assurer que l'Expert effectue sa mission dans des conditions normales.

Le devoir de la SIIC ou de ses mandataires consiste à fournir aux Experts, l'information la plus exhaustive, la plus à jour et la plus transparente sur l'ensemble des données concernant l'immeuble (aspects juridiques, urbanistiques ou environnementaux, surfaces, travaux en cours ou projetés, changement ou non dans les stratégies sur l'usage ou la détention des immeubles, état locatif et charges non récupérées).

La considération des travaux de mise en conformité ou d'investissement sur un immeuble étant particulièrement cruciale. Ces postes devront faire l'objet d'un échange approfondi entre la SIIC et l'Expert. Leur traitement ou leur prise en compte dans l'expertise devra être détaillé.

L'Expert pourra demander à la SIIC une lettre d'affirmation dans laquelle celle-ci confirmera qu'elle a fourni à l'Expert l'ensemble des informations et des documents en sa possession ou en sa connaissance et susceptibles d'avoir une incidence significative sur la valeur vénale de l'immeuble.

La SIIC devra détailler les travaux envisagés à court ou à moyen terme dans les immeubles en distinguant, en concertation avec l'Expert:

- les travaux d'entretien courant ;
- les travaux de mise en conformité ;
- les travaux de maintenance active ;
- les travaux d'investissement ou d'amélioration ;
- les travaux d'extension.

F – Les informations relatives aux expertises immobilières à communiquer

La SIIC doit communiquer dans son document de référence ou à défaut son rapport financier annuel les éléments suivants :

- L'identité des Experts;
- En cas de pluralité d'Experts, les principes de la répartition des tâches et de leurs rôles respectifs ;
- L'engagement des Experts sur le respect des différents standards français ou internationaux ;
- La périodicité des expertises et des visites ;
- Le traitement distinct des immeubles en développement, en redéveloppement ou des réserves foncières, de celui des autres actifs d'investissement classiques, de même que l'immobilier d'exploitation s'il en existe ;
- Le changement de catégorie (immobilier de placement, immobilier d'exploitation, immeuble en redéveloppement) et les raisons de ce changement ;
- La valeur vénale «actes en mains», (gross value) du portefeuille, par classe d'actifs, ainsi que la valeur vénale hors taxes ou hors droits, et hors frais d'acte (net value), en mentionnant comment s'est opéré le passage de la valeur brute à la valeur nette (forfait ou calcul réel), et si ce calcul a été effectué par l'Expert ou par la SIIC.

Chapitre IV - Le suivi des règles déontologiques et d'éthique dans les SIIC

Les SIIC doivent se conformer à tout moment à la réglementation et aux usages applicables à leur statut et leur secteur d'activité.

Les SIIC doivent se comporter en toutes circonstances avec compétence, diligence et loyauté, tant à l'égard des actionnaires qu'à l'égard des clients ou des prestataires.

Les SIIC doivent se comporter en professionnels avec le souci constant de ne rien faire qui puisse compromettre l'image de leur secteur d'activité.

Les SIIC doivent mettre en place des procédures et des moyens appropriés pour leur permettre d'exercer des contrôles tant internes qu'externes. Ces contrôles doivent notamment porter sur la conformité des engagements contractuels avec les Parties Liées et des procédures d'expertise de la SIIC avec les dispositions des présentes.

A cet effet, chaque SIIC doit édicter un règlement de déontologie et/ou d'éthique, visant à l'application et au respect par la SIIC, ses dirigeants, son personnel et les personnes agissant de manière récurrente pour son compte, des règles de déontologie et/ ou d'éthique qui leur sont applicables.

Ce Code de déontologie et/ou d'éthique est soumis pour approbation à l'organe social compétent de chaque SIIC, ou s'il en existe un, à son comité spécialisé en charge de l'audit et des risques et/ou de la gouvernance.

Chaque SIIC tiendra à disposition de l'ensemble de son personnel, par tout moyen approprié, la procédure ou le code qu'elle aura mis en place ; l'ensemble de son personnel sera tenu d'en respecter les dispositions.

Le conseil d'administration de la FSIF assurera le suivi de la manière dont le présent Code de déontologie est appliqué par les adhérents. Il en effectuera également la mise à jour. A cet effet, il se réunira sur la base de cet ordre du jour au moins une fois par an.

En cas de non respect du présent code par une SIIC adhérente à la FSIF, il pourra procéder à toute mesure, allant jusqu'à la remise en cause de l'adhésion à la Fédération de cette SIIC adhérente. Cette information pourra, le cas échéant, être portée à la connaissance des autorités compétentes.

L'adhésion d'une SIIC à la FSIF implique son adhésion, sans conditions ni réserves, aux règles de déontologie établies par la FSIF à travers le présent Code.

Toute nouvelle SIIC adhérente devra mettre en œuvre ses propres règles de déontologie ou d'éthique au moment de son adhésion.

Les SIIC déjà adhérentes de la FSIF au moment de l'entrée en vigueur du présent code bénéficient d'une période transitoire pour mettre en conformité les procédures internes applicables avec les recommandations de la FSIF en matière de déontologie ou d'éthique. Cette période transitoire est de 6 mois maximum à compter de l'entrée en vigueur du présent Code.