

# CODE DE TRANSPARENCE POUR LES FONDS ISR IMMOBILIERS OUVERTS AU PUBLIC

**—ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Version 2 - Novembre 2020



# Sommaire

Préambule .....	3
1 Liste des fonds concernés par ce Code de transparence .....	5
2 Données générales sur la société de gestion .....	6
3 Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence .....	7
4 Processus de gestion .....	7
5 Contrôles ESG .....	8
6 Mesures d'impact et reporting ESG.....	8
Définitions.....	9

# CODE DE TRANSPARENCE POUR LES FONDS ISR IMMOBILIERS OUVERTS AU PUBLIC

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

## Préambule

### **Qu'est-ce que le label ISR ?**

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

### **Un label d'Etat**

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

### **Une certification externe**

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

### **Une référence en Europe**

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze

dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

### **Valeur ajoutée du label ISR :**

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

### **Ce code de transparence a vocation à :**

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.

Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

### **Principe directeur :**

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

### **Signataires, vous vous engagez à :**

- ✓ Répondre aux questions posées pour chacun des fonds ISR immobiliers ouverts au public que vous gérez ;
- ✓ Préciser et valoriser l'existence de ce Code dans vos documents, site internet, etc. ;
- ✓ Publier sur votre site internet les réponses aux questions du Code de transparence au plus tard le 30 juin de chaque année ou dans les 6 mois maximum après tout changement majeur. Les questions doivent être complétées avec des données à jour au 31 décembre de l'année précédente ;

- ✓ Indiquer sur la page de couverture la date de mise à jour ;
- ✓ Respecter l'ordre des questions du Code, la terminologie employée ;
- ✓ Apporter des réponses claires et précises aux questions du Code, sans pour autant atteindre une longueur trop importante qui nuirait à la lisibilité ;
- ✓ Décrire le plus justement possible et en détail les moyens et méthodologies mises en œuvre ;
- ✓ Exprimer les données chiffrées en euros ;
- ✓ Expliquer les raisons pour lesquelles certaines questions seraient, totalement ou partiellement, incompatibles avec le ou les fonds auxquels s'applique ce Code et indiquer dans quels délais des réponses pourront y être apportées ;
- ✓ Envoyer le lien ou le chemin d'accès vers le Code de transparence immobilier à l'ASPIM ;
- ✓ Préciser que vos réponses aux questions du Code relèvent de votre unique responsabilité.

## 1 Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Nom du Fonds :

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
<input type="checkbox"/> Best in class <input type="checkbox"/> Best in progress	<input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Education <input type="checkbox"/> Autre	<input type="checkbox"/> France <input type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input type="checkbox"/> Label ISR <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autres (précisez)	<input type="checkbox"/> DIC ou DICI <input type="checkbox"/> Prospectus ou règlement (OPCI) ; note d'information (SCPI) <input type="checkbox"/> Rapport de gestion <input type="checkbox"/> Reporting financier et extra financier <input type="checkbox"/> Support commercial <input type="checkbox"/> Autres (précisez)

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

## 2 Données générales sur la société de gestion

- 2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code
- 2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?
  - Donnez le lien vers les pages du site internet dédiées à l'investissement responsable.
- 2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?
  - Donnez le lien internet vers la politique d'investissement responsable ;
  - Donnez le lien internet vers la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ;

Pour les fonds concernés (ex : poche financière des OPCl) :

  - Donnez le lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote ;
  - Donnez le lien internet vers la politique d'engagement.
- 2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?
- 2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?
- 2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?
- 2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?
- 2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?
- 2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?
- 2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

### 3 Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

- 3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?
- 3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?
- 3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?
- 3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?
- 3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?
- 3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

### 4 Processus de gestion

- 4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?
- 4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?
- 4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?
  - Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.
- 4.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?
  - Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?
- 4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

- Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

## 5 Contrôles ESG

5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

## 6 Mesures d'impact et reporting ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

- Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.



## Définitions

**CRITÈRES ESG** : Environnement, Social et Gouvernance.

**DIMENSION ENVIRONNEMENTALE** : Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

**DIMENSION SOCIALE** : Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

**DIMENSION DE GOUVERNANCE** : Ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le conseil d'administration de l'entreprise.

**ISR** : « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG – FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

**ÉMETTEURS** : Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

**OPCI** : Organisme de Placement Collectif Immobilier

**OPPCI** : Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier

**SCPI** : Société Civile de Placement Immobilier