



**DEEPTI INVEST**

**CHARTRE  
D'ETHIQUE ET DE  
DEONTOLOGIE**

# SOMMAIRE

1. DEFINITIONS .....	3
2. DEONTOLOGIE .....	4
a. TRANSPARENCE DE L'INFORMATION .....	4
b. COMPORTEMENT A L'ÉGARD DES ABONNÉS.....	4
c. COMPÉTENCE DES ÉQUIPES DE LA SOCIÉTÉ.....	5
d. RELATION AVEC LES FOURNISSEURS DE LA SOCIÉTÉ .....	5
3. METHODOLOGIE D'ANALYSE.....	5
a. Univers d'analyse .....	5
b. Critères de sélection.....	6
c. Critères techniques .....	6

## Charte d'éthique DEEPTINVEST®

Dans le cadre de ses activités d'analyse financière et de recherche en investissement, la société DEEPTINVEST® (la « Société ») entend s'engager auprès de ses abonnés pour préciser les conditions dans lesquelles elle produit ses analyses financières concernant les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) du marché français et plus généralement tout fonds ou support de fonds immobilier (OPCI, crowdfunding immobilier...).

Par la présente charte d'éthique, la Société détaille ainsi :

- Les principes d'intégrité, d'indépendance, de compétence et d'organisation que la Société et ses équipes entendent suivre ; et
- Les méthodologies selon lesquelles la Société élabore ses analyses.

### 1. DEFINITIONS

**Prestations** : Les travaux de recherche permettant à la Société de formuler une Analyse suggérant, à partir de critères objectifs d'investissement prédéterminés, une stratégie d'investissement, explicitement ou implicitement, dans les parts d'un ou plusieurs fonds, y compris l'opinion émise sur (i) le prix ou la valeur présente ou projetée des parts représentatives de ces fonds et (ii) des critères non financiers.

**Analyse** : Le rapport de synthèse émis par la Société à partir de critères objectifs d'investissement. Le rapport se conclut par des notes obtenues par le fonds à la méthodologie DEEPTINVEST® (les DEEPTINDEX® FINANCIER OU DURABLE) et un avis explicite (positif, négatif ou neutre) qualifiant l'opportunité d'investissement ou de désinvestissement dans un ou plusieurs fonds. Elle constitue un support de décision mis à la disposition de tout Abonné à partir des fonds les plus intéressants eu égard aux risques et opportunités présentés à un instant donné au regard des critères objectifs choisis. Elle ne constitue ni une proposition d'investissement ni un « conseil en investissement » au sens de la Directive européenne concernant les marchés d'instruments financiers.

**Abonné** : L'utilisateur des Prestations, qu'il s'agisse (i) du particulier qui souhaite cibler différentes opportunités d'épargne dans l'univers des fonds immobiliers, (ii) du conseiller en gestion de patrimoine qui souhaite adosser les conseils à ses clients sur une analyse robuste du marché des fonds immobiliers ou (iii) des préposés d'un établissement financier ou des fonds immobiliers eux-mêmes pour les besoins formulés par leurs clients (grands comptes). Cet utilisateur des Prestations pourra bénéficier des Prestations sur une Analyse unique formulée à un moment donné ou sur la durée, selon les conditions de son abonnement.

**Investisseur** : L'investisseur au bénéfice duquel l'Analyse est produite.

## 2. DEONTOLOGIE

La Société produit ses Analyses à partir d'un outil informatique qui s'appuie sur une pondération de critères financiers et extra-financiers pour générer une note et des explications sur l'analyse fournie. À cette fin, la Société s'assure que :

- dans la configuration de l'outil informatique, la notation générée ne le sera que dans le seul intérêt exprimé par l'Investisseur et non pour privilégier l'intérêt de la Société ou ceux de ses actionnaires, au détriment d'une information sincère;
- l'Analyse reflète l'indépendance du jugement de la Société sur les opportunités d'investissement ou de désinvestissement dans les fonds immobiliers et ne sera pas affectée par les activités d'autres institutions financières, ce compris ses fournisseurs ou partenaires ;

La Société veille à la clarté du rapport de synthèse généré par l'Analyse, qui précisera les risques et opportunités ainsi que, dans la mesure du possible, la durée idoine pendant laquelle les conseils formulés sont pertinents et la durée envisagée des investissements proposés.

### a. TRANSPARENCE DE L'INFORMATION

Lorsqu'à la suite de l'émission d'une Analyse, des opportunités et/ou des risques identifiés dans les notes et analyses proposées à l'Abonné évoluent, une actualisation de l'Analyse pourra être proposée à l'Abonné selon son abonnement, en y adossant les conclusions ou conséquences de la précédente Analyse. L'Abonné devra s'inscrire, de son côté, à la lettre d'information pour être tenu informé des évolutions des Analyses réalisées par la Société.

### b. COMPORTEMENT A L'ÉGARD DES ABONNÉS

Si la Société veille à l'équité de traitement entre ses Abonnés, elle entend adapter son message au degré de qualification des différentes catégories d'Abonnés auxquels elle s'adresse, justifiant ainsi (i) des critères de sélection différents selon les catégories d'Abonnés et (ii) une présentation différente selon le degré de qualification des destinataires de l'Analyse, avec un effort de pédagogie porté si le destinataire n'est pas un professionnel des marchés financiers.

Par ailleurs, en fonction du moment où l'Analyse est générée, les travaux de recherche de la Société peuvent s'appuyer sur des évolutions significatives concernant les fonds immobiliers et ainsi aboutir, pour une méthodologie de calculs identique, à des relevés de conclusions différents, sans qu'on puisse en conclure à une rupture de l'équité de traitement réservé à ses Abonnés.

En outre, les procédures de diffusion de l'Analyse pourront emprunter des voies différentes selon la catégorie d'Abonné mais la Société veillera à ce que chaque diffusion puisse répondre aux principes généraux d'équité qui gouvernent l'utilisation et la diffusion des travaux de recherche de la Société.

Enfin, dans ses travaux de recherche, la Société distinguera ce qui est factuel et objectif en citant les sources, de ce qui est hypothèse, interprétation et jugement personnel.

### **c. COMPÉTENCE DES ÉQUIPES DE LA SOCIÉTÉ**

La Société s'assure que les équipes dédiées à chaque tâche concourant aux Prestations disposent des compétences techniques, juridiques et financières pour que l'Analyse produite soit la plus pertinente et objective possible.

### **d. RELATION AVEC LES FOURNISSEURS DE LA SOCIÉTÉ**

La Société fait appel à divers fournisseurs de données. La Société s'engage à informer ses Abonnés en citant ses sources d'informations, mais aussi en répondant sur le forum en ligne, mis à la disposition de l'ensemble de ses Abonnés, à toute question portant sur les relations avec ses fournisseurs et plus généralement avec l'ensemble de ses parties prenantes (associations de consommateurs, associations professionnelles...). Cette transparence dans les échanges (qui seront toutefois modérés pour éviter tout débordement) entre ses Abonnés est aussi gage de son indépendance. Cela permet de jauger des rapports avec certains fournisseurs et certains Abonnés. La Société entend se placer en tant qu'analyste indépendant de ses fournisseurs (fournisseurs d'informations, de solutions techniques et informatiques) ainsi que de ses Abonnés (particuliers investisseurs, gestionnaires de patrimoine ou grands comptes).

Les salariés de la Société s'interdisent de porter atteinte à la réputation de la Société, à l'intégrité de son patrimoine et à ses systèmes d'information. À travers les engagements que la Société obtient de ses salariés, la Société s'assure que les activités rémunérées de tout type que chacun peut avoir en dehors de son emploi – particulièrement lorsqu'elles peuvent être en regard avec le marché des fonds immobiliers – sont exemptes de conflits d'intérêts avec les fonctions exercées dans la Société.

Par les règles gouvernant son organisation, la Société veille à ce qu'aucun salarié ne propose ou ne consente des cadeaux ou avantages dans le but d'obtenir des informations sur un ou plusieurs fonds ou concernant le marché immobilier associé à ces fonds, ce compris dans les relations de ces derniers avec les services de l'Etat chargés de superviser leurs projets.

## **3. METHODOLOGIE D'ANALYSE**

### **a. Univers d'analyse**

La Société recueille l'information nécessaire pour ses travaux de recherche :

- par des réunions ouvertes à un grand nombre de participants, par exemple les assemblées générales des fonds ;
- à travers les communiqués, documents règlementaires et documents sociaux des fonds ;
- par le retour des questionnaires adressés aux gestionnaires des fonds, qui conservent la possibilité de répondre ou non aux questions posées. La Société s'engage à diffuser auprès de ses Abonnés la synthèse de ces retours, sans jamais révéler le détail unitaire des informations recueillies (par exemple pour ce qui concerne la qualité du parc immobilier des fonds...),
- par des contacts réguliers ou ponctuels avec les gestionnaires des fonds et, de façon générale, le suivi de leur environnement technique (univers d'investissement), juridique (règles d'investissement), concurrentiel, commercial et financier.

La Société n'utilise, pour l'exécution de ses Prestations, aucune information confidentielle<sup>1</sup> ou privilégiée au sens du Règlement européen sur les abus de marché, détenue directement ou indirectement sur les fonds.

Le but des contacts réguliers ou ponctuels avec les fonds ou leurs représentants peut être de mieux situer leur évolution dans leur contexte et d'obtenir les éclaircissements sur certaines informations déjà rendues publiques ou des précisions sur le parc immobilier des fonds.

Ces informations sont effectivement rendues nécessaires pour déterminer certaines informations extra financières mises en avant dans les Analyses. Dans ses contacts avec les gestionnaires de fonds, les salariés de la Société veillent à ce que les gestionnaires de fonds sachent dans quel cadre les contacts sont pris et dans quelle finalité.

Si par extraordinaire, dans le cadre de ces contacts, les salariés de la Société devaient obtenir des informations susceptibles d'entrer dans le champ des informations privilégiées, la Société s'interdirait, dans la restitution de l'Analyse, d'utiliser ou de divulguer ces informations jusqu'à leur publication officielle.

## **b. Critères de sélection**

La Société a développé une méthodologie exclusive (qui utilise l'algorithme DEEPTINDEX®) prenant en compte des éléments financiers et extra financiers qui sont d'ordre public. Pour permettre aux abonnés de trier plus facilement les fonds entre eux, la Société a identifié quelques grands critères communément employés et proposé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) (comme par exemple le Taux d'Occupation Financiers ou le Taux de Distribution sur Valeur de Marché). D'autres critères de segmentation du marché total sont aussi proposés pour faire apparaître des segments de marché qui ont des comportements le plus souvent différents (par exemple les fonds à objectif fiscal ou de rendement).

## **c. Critères techniques**

L'algorithme DEEPTINDEX® se nourrit des dernières réflexions internationales et nationales en matière de notations financières et extra financières. Il se construit donc à partir des Objectifs de Développement Durable (ODD) édictés par les Nations Unies, des cadres réglementaires européens et nationaux<sup>2</sup>, des règles édictées par l'AMF et de l'ensemble de la législation française<sup>3</sup>. De plus, il s'insère aussi dans le cadre des chartes et codes éthiques publiés, dont ceux proposés par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), desquels certains fonds se revendiquent en tant qu'adhérents.

Les DEEPTINDEX® sont le plus souvent obtenus par une comparaison entre des éléments financiers ou extra financiers et la moyenne du marché ou du segment de marché d'appartenance du fonds. Par exemple, lorsqu'il y a comparaison de la structure d'endettement d'un fonds par rapport au marché, cette comparaison permet de mettre en

---

<sup>1</sup> La Société utilise, entre autres moyens, des questionnaires adressés aux gestionnaires de fonds concernant leur patrimoine uniquement dans l'optique d'avoir une vision plus précise des démarches environnementales entreprises. Les informations détaillant ce patrimoine ne seront pas publiées en dehors des informations déjà rendues publiques par les fonds eux-mêmes.

<sup>2</sup> Grenelle I et II, article 173 de la loi TEE,

<sup>3</sup> Par exemple, la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier

évidence si le fonds est plus ou moins endetté que la moyenne de son segment de marché. C'est en sommant l'ensemble des points obtenus par ces comparaisons que les DEEPTINDEX® sont obtenus. Aussi, ils ne peuvent se résumer à une note du fonds mais bien à une note obtenue par le fonds en suivant la méthodologie définie par la Société. Ces notes sont associées à des opinions d'analyste qui les résument et les justifient.

**Pour la notation extra-financière**, la Société se base sur un référencement lot par lot du parc détenu directement par les fonds en France et en Europe. Au travers de ce référencement, la Société met en place une base de calcul des risques et atouts :

- Environnementaux,
- Sociaux,
- de Gouvernance.

La Société utilise aussi des informations contenues dans des bases spécialisées telles celles du site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) (ou ses équivalents européens lorsqu'ils existent). Ces bases répondent dans leurs usages à des licences d'utilisation des données ouvertes<sup>4</sup>.

La Société fait enfin appel aux différentes normes, labels et certifications environnementales existants sur le marché de l'immobilier résidentiel et professionnel en France, en Europe et dans le monde. Ces certifications et labels sont identifiés et rassemblés par rapport aux informations publiques disponibles soit par l'intermédiaire des publications officielles des fonds ou bien par les communiqués de presse identifiant les immeubles de manière unitaire.

L'ensemble de ce corpus technique, réglementaire, économique et environnemental est susceptible de modification unilatérale de la part des organismes les proposant, sans que la Société ne puisse intervenir d'une quelconque manière.

La Société a mis en œuvre des processus pour s'assurer de prendre en compte dans ses travaux de recherches les documents publiés par les fonds dans les 90 jours suivant leur publication. Les publications de référence en la matière sont les rapports annuels qui sont les seuls documents publics permettant d'avoir une vision complète et globale des fonds.

Pour ce qui est des informations extra financières, elles sont rassemblées au fur et à mesure de leurs disponibilités et mise à jour par vagues *à minima* trimestrielles. La Société mettra à jour les informations et ses Analyses au rythme de la mise à jour des informations publiques, mais restera toujours tributaire du temps d'analyse inhérent à l'exercice.

La date de l'Analyse présentée à l'Abonné est un des éléments pour indiquer la date de réalisation de l'Analyse mais ne saurait à elle seule donner une indication précise sur l'ancienneté des informations sous-jacentes utilisées pour constituer l'Analyse.

---

<sup>4</sup> <http://www.georisques.gouv.fr/mentions-legales>