

MEILLEURE SELECTION DES PRESTATAIRES

I. PRESTATAIRES CONCERNES	2
II. CRITERES DE SELECTION DES PRESTATAIRES	2
2.1. CRITERES APPLICABLES POUR L'ENSEMBLE DES PRESTATAIRES	2
2.2. CRITERES SPECIFIQUES POUR LES EXPERTS IMMOBILIERS	2
2.3. CRITERES SPECIFIQUES POUR LA SELECTION DES INTERMEDIAIRES EN CHARGE DE L'EXECUTION D'ORDRES	3
2.4. CRITERES SPECIFIQUES POUR LA SELECTION DES CONTREPARTIES AUX OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME SIMPLE NEGOCIES DE GRE A GRE	3
III. PROCESSUS ET FORMALISATION DE LA MEILLEURE SELECTION	3
IV. CONTROLES	3
4.1. CONTROLE DE PREMIER NIVEAU	3
4.2. CONTROLE DE SECOND NIVEAU	4
V. TEXTES APPLICABLES	4
ANNEXE 1 - QUESTIONNAIRE DE DUE DILIGENCE	6
ANNEXE 2 - GRILLE DE NOTATION DES PRESTATAIRES	7

I. Prestataires concernés

Sont concernés par la présente politique de meilleure sélection les prestataires de DTZ Investors REIM ainsi que ceux des OPPCI qu'elle gère, également sélectionnés par elle en tant que société de gestion de ces OPPCI.

Les principaux prestataires de DTZ Investors REIM sont :

- Le RCCI par délégation ;
- Le prestataire informatique.

Les principaux prestataires des fonds gérés sont :

- l'asset manager ;
- le property manager ;
- le facility manager ;
- le maître d'oeuvre ou l'assistant maître d'ouvrage pour les travaux ;
- les dépositaires des OPPCI ;
- le délégué de la gestion administrative et comptable des OPPCI ;
- les experts externes en évaluation ;
- les établissements prêteurs et les contreparties intervenant dans le cadre de la couverture des financements (pour les financements et les swaps de couverture) ; et
- les intermédiaires pour l'achat et la vente d'actifs, et en particulier d'actifs immobiliers.

II. Critères de sélection des prestataires

2.1. Critères applicables pour l'ensemble des prestataires

Au démarrage de la relation (ou dès agrément AMF si elle est historique), et sauf demande expresse des investisseurs concernés, DTZ Investors REIM réalise une sélection de tous ses prestataires au regard du principe de la primauté de l'intérêt du client et de la meilleure sélection.

Cette sélection repose notamment sur les critères suivants :

- des critères quantitatifs tels que le coût des prestations du prestataire externe ;
- des critères qualitatifs tels que :
 - la capacité à exécuter les missions (notamment en matière de gestion immobilière, lorsque l'immeuble à gérer présentera des spécificités) ;
 - le nombre de collaborateurs, leurs compétences, expérience et expertise spécifiques ;
 - l'organisation, les modalités de choix et de suivi des prestataires utilisés ;
 - la démonstration de sérieuses références sur le marché et l'activité concernée ;
 - la réputation et la pérennité du prestataire ;
 - la couverture géographique du prestataire ;
 - l'existence d'une assurance professionnelle ;
 - les moyens à disposition de DTZ Investors REIM (effectifs, moyens techniques, logiciels informatiques, etc...) ;
 - la qualité d'exécution et notamment la rapidité et la fiabilité d'exécution pour les intermédiaires financiers ;
 - pour ceux objets d'une externalisation correspondant à des tâches ou fonctions opérationnelles essentielles ou importantes, l'acceptation des clauses obligatoires AMF ;
 - l'absence de conflits d'intérêts.

2.2. Critères spécifiques pour les experts immobiliers

En ce qui concerne la sélection des prestataires externes en évaluation désignés pour chacun des OPPCI sous gestion, DTZ Investors REIM se base sur les critères suivants :

- la compétence de l'expert sur les actifs à évaluer ;
- la réputation de l'expert ;
- l'indépendance de l'expert au regard des autres prestataires ;
- l'organisation interne de l'expert (ses moyens humains et techniques) ;
- la déontologie de l'expert ;
- l'absence de liens capitalistiques et autres conflits d'intérêts potentiels avec DTZ Investors REIM;
- le prix de la prestation.

Les experts immobiliers sélectionnés sont tous membres de l'Association Française des Experts Immobiliers (AFREXIM) ou sont des experts immobiliers respectant les mêmes engagements professionnels.

Le prospectus de chaque OPPCI géré par DTZ Investors REIM précise ceux des critères retenus pour sélectionner l'expert désigné.

2.3. Critères spécifiques pour la sélection des intermédiaires en charge de l'exécution d'ordres

Les intermédiaires auprès desquels sont passés les ordres concernant les opérations sur instruments financiers cotés autorisés par le programme d'activité sont sélectionnés conformément aux critères de sélection mentionnés à l'article 28 du Règlement (UE) 231/2013 et en particulier, conformément aux critères visés ci-dessous :

- (a) Le prix ;
- (b) les coûts ;
- (c) la rapidité ;
- (d) la probabilité de l'exécution et du règlement ;
- (e) la taille et la nature de l'ordre ; ou
- (f) toute autre considération relative à l'exécution de l'ordre.

L'importance relative de ces facteurs sera déterminée en fonction des critères suivants :

- (a) les objectifs, la politique d'investissement, les risques spécifiques du fonds concerné, tels que définis dans le règlement ou les documents constitutifs, le prospectus ou les documents d'offre du FIA ;
- (b) les caractéristiques des instruments financiers ou des autres actifs qui font l'objet de l'ordre et ;
- (c) les caractéristiques des lieux d'exécution vers lesquels cet ordre peut être acheminé.

2.4. Critères spécifiques pour la sélection des contreparties aux opérations sur instruments financiers à terme simple négociés de gré à gré

Conformément aux indications figurant dans son programme d'activité, DTZ Investors REIM pourra conclure des opérations sur instruments financiers à terme simple à des fins de couverture du risque de taux sur les contrats de prêt conclus dans le cadre de la gestion des fonds avec des établissements prêteurs.

Afin de procéder à la sélection des contreparties, la société de gestion s'appuiera sur les critères suivants :

- en premier lieu, la société de gestion privilégiera la conclusion du contrat de couverture avec la banque prêteuse sélectionnée selon les critères visés au 2.1 conformément à la procédure d'appel d'offre mentionnée à la section 4.1 du programme d'activité ;
- en second lieu, la société de gestion réalisera une procédure d'appel d'offre spécifique aux fins de sélectionner une contrepartie à l'opération de couverture du risque de taux conformément aux critères mentionnés au 2.1.

III. Processus et formalisation de la meilleure sélection

Avant la signature du contrat de prestation de service, un questionnaire de due diligence (du type figurant en annexe 1, qui peut être revu au cas par cas) permettant de vérifier que les critères indiqués au II sont remplis est adressé au prestataire. A réception du questionnaire rempli, les réponses font l'objet d'une revue par les dirigeants de DTZ Investors REIM et le RCCI.

Le Directeur général, ou le Président en son absence, valide l'entrée en relation par la signature de la due diligence reçue.

La convention type, incluant, le cas échéant, les clauses obligatoires AMF relatives à l'externalisation de tâches ou de fonctions opérationnelles essentielles, est adressée pour signature au prestataire. Un état des conventions prestataires est tenu par le service juridique de DTZ Investors REIM.

Pour pouvoir justifier à tout moment d'une transparence dans le choix des prestataires, les réponses au questionnaire de due diligence et autres documents (par exemple une étude des prix du marché ayant donné lieu à la décision de sélection) sont portés au dossier du prestataire.

IV. Contrôles

4.1. Contrôle de premier niveau

Les collaborateurs et dirigeants de DTZ Investors REIM amenés à intervenir dans le processus de sélection d'un prestataire appliquent les critères objectifs de meilleure sélection indiqués au II.

Lors de la revue annuelle par le Directeur Général de DTZ Investors REIM, l'ensemble des prestataires fait l'objet d'une notation multicritère (compétence technique, fiabilité, qualité de résolution des problèmes, confiance, prix ...). La grille d'évaluation des prestataires figure en annexe 2.

En cas de mauvaise notation du prestataire, le Directeur Général de DTZ Investors REIM contacte le prestataire pour parer aux défaillances identifiées et si nécessaire met fin à la relation dans les meilleurs délais après avoir assuré une solution de remplacement du prestataire défaillant.

En cas de renouvellement de la convention de prestation de service avec un prestataire donné, DTZ Investors REIM s'assure que celui-ci respectait bien les termes de la convention précédemment conclue.

4.2. Contrôle de second niveau

Le RCCI de DTZ Investors REIM, avec son délégataire, s'assurent que le processus de sélection des prestataires n'est pas susceptible de générer de conflits d'intérêts et se conforme aux procédures mises en place au sein de la société de gestion.

Il prend part à la notation annuelle des prestataires et valide la grille d'évaluation.

La procédure est mise à jour au moins une fois par an.

DTZ Investors REIM, qui reste responsable malgré les délégations, devra établir chaque année un questionnaire d'évaluation sur la prestation du gestionnaire comptable et de l'évaluateur externe conformément à la procédure de valorisation des actifs en portefeuille et d'établissement de la valeur liquidative des fonds. Ce questionnaire suivi d'une rencontre avec ces prestataires pourra évoquer les points suivants :

- Incidents de la période et axes d'amélioration
- Projets de la société de gestion et impacts sur le prestataire
- Projets réglementaires du prestataire
- Procédures déontologiques du prestataire
- Prestations déléguées par le prestataire
- Plans de reprise/continuité d'activité du prestataire

V. Textes applicables

Article 319-3 du règlement général de l'AMF

La société de gestion de portefeuille :

1° Agit honnêtement et loyalement, avec la compétence, le soin et la diligence requis dans l'exercice de ses activités ;

2° Agit au mieux des intérêts des FIA ou des porteurs de parts ou actionnaires des FIA qu'elle gère, et de l'intégrité du marché ;

3° Dispose et utilise avec efficacité les ressources et les procédures nécessaires pour mener à bonne fin ses activités commerciales ;

4° Prend toute mesure raisonnable destinée à empêcher les conflits d'intérêts et, lorsqu'ils ne peuvent être évités, à identifier, gérer et suivre et, le cas échéant, révéler ces conflits d'intérêts afin d'éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts des FIA et de leurs porteurs de parts ou actionnaires et de veiller à ce que les FIA qu'elle gère soient traités équitablement ;

5° Se conforme à toutes les exigences réglementaires applicables à l'exercice de ses activités commerciales de manière à promouvoir au mieux les intérêts des FIA ou des porteurs de parts ou actionnaires des FIA qu'elle gère et l'intégrité du marché ;

6° Traite tous les porteurs de parts ou actionnaires des FIA équitablement. Aucun porteur de parts ou actionnaire dans un FIA ne peut bénéficier d'un traitement préférentiel à moins qu'un tel traitement préférentiel ne soit communiqué par le règlement ou les statuts du FIA concerné.

Article 27 du règlement (UE) n°231-2013 - Exécution de décisions de négociation pour le compte du FIA géré

1. Dans le cadre de la gestion de leur portefeuille, les gestionnaires, lorsqu'ils exécutent des décisions de négociation pour le compte des FIA gérés, agissent dans l'intérêt des FIA ou des investisseurs des FIA qu'ils gèrent.

2. Chaque fois que des gestionnaires achètent ou vendent des instruments financiers ou d'autres actifs pour lesquels l'exécution au mieux est pertinente, et aux fins du paragraphe 1, ils prennent toutes les mesures raisonnables afin d'obtenir le meilleur résultat possible pour les FIA qu'ils gèrent ou pour les investisseurs de ces FIA, en tenant compte du prix, des coûts, de la rapidité, de la probabilité de l'exécution et du règlement, de la taille et de la nature de l'ordre ou de toute autre considération relative à l'exécution de l'ordre. L'importance relative de ces facteurs est déterminée selon les critères suivants :

- a. les objectifs, la politique d'investissement et les risques spécifiques au FIA, tels qu'ils sont définis dans le règlement ou les documents constitutifs, le prospectus ou les documents d'offre du FIA ;
- b. les caractéristiques de l'ordre ;
- c. les caractéristiques des instruments financiers ou autres actifs qui font l'objet de cet ordre ;
- d. les caractéristiques des lieux d'exécution vers lesquels cet ordre peut être acheminé.

3. Les gestionnaires établissent et mettent en œuvre des dispositions efficaces afin de se conformer aux obligations visées aux paragraphes 1 et 2. En particulier, les gestionnaires instaurent par écrit et mettent en œuvre une politique d'exécution permettant aux FIA et à leurs investisseurs d'obtenir, pour les ordres des FIA, le meilleur résultat possible conformément au paragraphe 2.

4. Les gestionnaires contrôlent régulièrement l'efficacité de leurs dispositions et de leur politique en matière d'exécution des ordres afin d'en déceler les défaillances et d'y remédier le cas échéant.

5. Les gestionnaires réexaminent annuellement leur politique en matière d'exécution. Ils réexaminent également cette politique chaque fois qu'intervient un changement significatif qui a une incidence sur leur capacité à continuer d'obtenir le meilleur résultat possible pour les FIA gérés.

6. Les gestionnaires doivent pouvoir démontrer que les ordres qu'ils ont exécutés pour le compte du FIA l'ont été conformément à leur politique d'exécution.

7. En l'absence de choix entre différents lieux d'exécution, les paragraphes 2 à 5 ne s'appliquent pas. Les gestionnaires doivent cependant être en mesure de prouver qu'il n'existe pas de choix entre différents lieux d'exécution.

Article 28 du règlement (UE) n° 231-2013 - Ordres de négociation pour le compte de FIA passés pour exécution auprès d'autres entités

1. Chaque fois que des gestionnaires achètent ou vendent des instruments financiers ou d'autres actifs pour lesquels l'exécution au mieux est pertinente, ils agissent dans l'intérêt des FIA qu'ils gèrent ou des investisseurs de ces FIA lorsque, dans le cadre de la gestion de leur portefeuille, ils passent pour exécution des ordres de négociation pour le compte des FIA gérés auprès d'autres entités.

2. Les gestionnaires prennent toutes les mesures raisonnables pour obtenir le meilleur résultat possible pour le FIA ou les investisseurs du FIA en tenant compte du prix, des coûts, de la rapidité, de la probabilité de l'exécution et du règlement, de la taille, de la nature de l'ordre ou de toute autre considération relative à l'exécution de l'ordre.

L'importance relative de ces facteurs est déterminée en fonction des critères énumérés l'article 27, paragraphe 2. Les gestionnaires établissent et mettent en oeuvre une politique leur permettant de respecter l'obligation visée au premier alinéa. Cette politique mentionne, pour chaque classe d'instruments, les entités auprès desquelles les ordres peuvent être passés. Le gestionnaire ne conclut d'accords d'exécution que si de tels accords sont conformes aux obligations prévues par le présent article. Le gestionnaire met à la disposition des investisseurs des FIA qu'il gère des informations appropriées sur la politique arrêtée conformément au présent paragraphe et sur toute modification importante de celle-ci.

3. Les gestionnaires contrôlent régulièrement l'efficacité de la politique arrêtée en application du paragraphe 2 et, en particulier, la qualité d'exécution des entités mentionnées dans le cadre de cette politique ; le cas échéant, ils corrigent les défaillances constatées.

En outre, les gestionnaires réexaminent annuellement cette politique. Ils la réexaminent également chaque fois qu'intervient un changement significatif qui a une incidence sur leur capacité à continuer d'obtenir le meilleur résultat possible pour les FIA gérés.

4. Les gestionnaires doivent pouvoir démontrer que les ordres qu'ils ont passés pour le compte du FIA l'ont été conformément à la politique arrêtée en application du paragraphe 2.

5. En l'absence de choix entre différents lieux d'exécution, les paragraphes 2 à 5 ne s'appliquent pas. Les gestionnaires doivent cependant être en mesure de prouver qu'il n'existe pas de choix entre différents lieux d'exécution.

Annexe 1 - Questionnaire de Due Diligence

Questions Réponses et commentaires	
Existe-t-il un (ou des) contrat signé entre DTZ Investors France et votre société ? (Si oui, pourriez-vous préciser la date de signature du contrat et des avenants, autres précisions, ...)	
Etes-vous agréé /certifié par une autorité ? Si oui : Laquelle ?	
Quelle est la date de votre agrément ?	
Quelle est la date de votre dernier contrôle par cette autorité ? Quelles sont les conclusions majeures qui pourraient avoir une influence sur la relation avec DTZ Investors REIM ? Les mesures correctrices ont-elles été mises en place ?	
Respectez-vous une norme de certification qualité (type norme ISO) ? Laquelle ? Quelle est la date de sa dernière mise à jour ? Quelles en ont été les 3 principales conclusions ?	
Avez-vous une assurance professionnelle ? Quelles en sont les conditions ? Quelles procédures formalisées et non formalisées liées à la prestation avez-vous adoptées ou comptez-vous adopter ?	
Quels sont les moyens humains dédiés à DTZ Investors REIM (nombre j/h annuel par activité ? Quelle est l'expérience dans la fonction des personnes en charge de DTZ Investors REIM ?	
Quels sont les moyens techniques utilisés, par activité le cas échéant, dans le cadre de la délégation (outils utilisés, nom fournisseur ou développement interne, possibilité pour DTZ Investors REIM de consulter ces systèmes ou de recevoir des fichiers ?)	
Quelle est votre couverture géographique ?	
Comment sont gérées les informations confidentielles relatives à DTZ Investors REIM ? Y a-t-il une procédure ? Si oui, pourriez-vous nous l'adresser ?	
Les transactions personnelles de vos collaborateurs sont-elles disponibles et conservées ? Y a-t-il une procédure ? Si oui, pourriez-vous la joindre ? Y a-t-il selon vous des conflits d'intérêt potentiels avec DTZ Investors REIM ? Si oui, comment comptez-vous les gérer ?	
Quelles sont les modalités prévues en cas d'impossibilité d'exercer la prestation ? Pouvez-vous nous communiquer le PCA ? Un test du PCA a-t-il été réalisé ? Quelles sont les conclusions de ce test ?	
Sous-traitez-vous tout ou partie de vos prestations qui seront fournies à DTZ Investors REIM ? Si oui, quels sont les prestataires, et pour quelles tâches ? Dans ce cas, comment gérez-vous les risques liés à l'externalisation ?	
Autres informations à indiquer le cas échéant	

Questions supplémentaires destinées aux prestataires en charge de l'expertise immobilière

Avez-vous fait l'objet d'une sanction liée à votre activité précédemment ?	
Avez-vous identifié des conflits d'intérêts avec d'autres prestataires de DTZ Investors REIM ? Si oui, comment les gérez-vous ?	
Avez-vous un code de déontologie ? Si oui, pouvez-vous le joindre ?	
Êtes-vous affilié à l'Association Française des Experts Immobiliers (AFREXIM) ? Si non, respectez-vous des engagements professionnels du même type que ceux prônés par l'AFREXIM ?	

