

**N° T13**

# **Procédure relative à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts**

13/09/2023

# Sommaire

Préambule .....	3
<b>1. Identification des conflits d'intérêts .....</b>	<b>3</b>
Cartographie des conflits d'intérêts potentiels .....	4
<b>2. Activités et personnes concernées.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Prévention des conflits d'intérêts .....</b>	<b>5</b>
3.1. La fonction de conformité.....	5
3.2. Obligation des collaborateurs .....	5
<b>4. Mesures de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.....</b>	<b>6</b>
4.1. Règles de déontologie .....	6
4.2. Rémunération des personnes concernées en lien avec la gestion .....	6
4.3. Encadrement des fonctions-mandats extérieurs, cadeaux reçus et offerts .....	6
<b>5. Gestion des conflits d'intérêts .....</b>	<b>7</b>
5.1. Mesure de résolution des conflits d'intérêts .....	8
5.2. Refus d'agir.....	8
5.3. Dispositif d'alerte .....	8
<b>6. Information des clients.....</b>	<b>9</b>
6.1. Description générale, de la politique suivie par PATRIZIA PIM France en matière de conflits d'intérêts .....	9
6.2. Information des clients en cas de conflit d'intérêts non encadré .....	10

## Préambule

La société de Gestion élabore une procédure de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des porteurs de parts des différents FIA gérés par la Société de Gestion conformément aux principes généraux posés par :

- La Directive 2014/65 UE concernant les Marchés d'Instruments Financiers (MIF2) transposée en droit français le 3 juillet 2017 et entrée en application le 3 janvier 2018.
- Le Règlement Délégué 2017/565 UE du 25 avril 2016 entré en application le 3 janvier 2018
- L'article L533-10 du COMOFI
- L'article 318-13 du Règlement Général de l'AMF
- La Position - Recommandation AMF - DOC-2012-19 « Guide d'élaboration du programme d'activité des sociétés de gestion de portefeuille et des placements collectifs autogérés ».

Cette procédure de prévention et de gestion des conflits d'intérêts prend en compte l'appartenance de la société de gestion PATRIZIA PIM France au groupe PATRIZIA SE. En ce sens, elle sera actualisée régulièrement en fonction de l'évolution de la réglementation applicable et des activités de la Société de Gestion.

La procédure de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion s'inscrit dans le cadre de principes généraux posés par le Code Monétaire et Financier et la Réglementation Européenne qui précisent notamment les obligations suivantes dévolues à la société de Gestion :

- Etablir une politique de gestion des conflits d'intérêts
- Etablir une cartographie des conflits d'intérêts
- Détecter les situations de conflits d'intérêts
- Tenir un registre des conflits d'intérêts avérés ou potentiels
- Informer les clients lorsque les conflits n'ont pu être résolus.

L'objectif de cette procédure est de prévenir et de régler les conflits d'intérêts pouvant survenir lors de la mise en œuvre des activités de la Société de Gestion.

## 1. Identification des conflits d'intérêts

Un conflit d'intérêts est défini comme : « un conflit préjudiciable entre les intérêts de la société de gestion et ceux des clients ou entre les intérêts de plusieurs clients de la société de gestion. »

Un conflit d'intérêts se présente comme une situation dans laquelle les intérêts de la société de gestion ou de ses collaborateurs se trouvent, directement ou indirectement, en concurrence avec les intérêts de ses clients. Il peut également s'agir de conflits d'intérêts entre les clients eux-mêmes.

Pour la société de Gestion quatre sortes de conflits sont identifiables :

1. Conflits d'intérêts impliquant plusieurs OPCI/OPPCI gérés par la Société de Gestion (la Société de Gestion favoriserait l'un des OPCI/OPPCI et donc indirectement ses porteurs de parts au détriment d'un autre OPCI/OPPCI).
2. Conflits d'intérêts impliquant la Société de Gestion et les OPCI/OPPCI gérés (la Société de Gestion agirait en favorisant son intérêt propre au détriment de l'intérêt de l'un ou l'autre des OPCI/OPPCI gérés et donc indirectement de leurs porteurs de parts).
3. Conflits d'intérêts impliquant les entités du Groupe et les OPCI/OPPCI gérés (la Société de Gestion agirait en favorisant les intérêts d'une entité du Groupe au détriment de l'un ou l'autre des OPCI/OPPCI gérés).

4. Conflits d'intérêts impliquant les salariés, les mandataires ou les membres du comité d'investissement de la Société de Gestion et les OPCI/OPPCI gérés (ces personnes agiraient en favorisant leur intérêt propre au détriment de l'intérêt de l'un ou de l'autre des OPCI/OPPCI gérés et donc indirectement de leurs porteurs de parts).

Par conséquent, la Société de Gestion a recensé diverses situations susceptibles d'occasionner des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des clients.

Ci-dessous quelques situations (liste non exhaustives) :

- La Société de Gestion ou une entité ayant un lien capitalistique, voudrait réaliser un gain financier ou éviter une perte financière aux dépens du client.
- La Société de Gestion ou une entité ayant un lien capitalistique, aurait un intérêt au résultat d'un service fourni au client ou d'une transaction réalisée pour le compte de celui-ci qui serait différent de l'intérêt du client au résultat.
- La Société de Gestion ou une entité ayant un lien capitalistique, serait incité, pour des raisons financières ou autres, à privilégier les intérêts d'un autre client par rapport aux intérêts du client auquel le service serait fourni.
- La Société de Gestion ou une entité ayant un lien capitalistique, exercerait une même activité professionnelle que celle du client.
- La Société de Gestion ou une entité ayant un lien capitalistique, recevrait d'une personne autre que le client un avantage en relation avec le service fourni au client, sous quelque forme que ce soit, autre que les frais normalement facturés pour ce service.

L'identification des conflits d'intérêts potentiels permet à la Société de Gestion de mettre en œuvre des mesures de prévention, afin d'éviter leur survenance. Cette identification est décrite de manière détaillée dans la cartographie des conflits d'intérêts.

### Cartographie des conflits d'intérêts potentiels

PATRIZIA PIM France a dressé une cartographie des différentes situations susceptibles d'être perçue comme des conflits d'intérêts.

Ces risques de conflits d'intérêts concernent :

- Les cadeaux et avantages
- La rémunération des personnes concernées ;
- Les liens privilégiés ;
- L'exercice simultané par des personnes concernées de fonctions à intérêts divergents ;
- L'appartenance à un groupe, dépendance et relation financière ;
- Les règles de répartition des actifs ;
- Les règles de co-investissements ;
- Les transactions entre véhicules ;
- La valorisation des actifs ;
- Les transactions pour compte propre ou des collaborateurs

A chaque source de conflit d'intérêts correspond un dispositif de prévention ainsi que des procédures de contrôles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveau mis en œuvre.

La classification des risques est réactualisée périodiquement. L'identification des conflits d'intérêts potentiels permet à PATRIZIA PIM France de mettre en œuvre des mesures de prévention, afin d'éviter leur survenance.

## 2. Activités et personnes concernées

La société de gestion PATRIZIA PIM France exerce les activités de :

- Gestion d'OPCI/OPPCI ;
- Conseil en investissement ;
- Assistance opérationnelle à la gestion de biens immobiliers ;

Les personnes concernées par les risques de conflits d'intérêts sont les suivantes :

- Les dirigeants de PATRIZIA PIM France ;
- Les gérants financiers de PATRIZIA PIM France ;
- Les salariés de PATRIZIA PIM France ;
- Les prestataires externes auxquels sont déléguées les fonctions essentielles (commissaires aux comptes, cabinet juridique...).

## 3. Prévention des conflits d'intérêts

### 3.1. La fonction de conformité

En conformité avec le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le RCCI est à l'origine du dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts. A ce titre, le RCCI informe et sensibilise chacun des collaborateurs des engagements de la Société de Gestion concernant la politique de prévention et de gestions des conflits d'intérêts.

Les collaborateurs de la Société de Gestion sont soumis à des règles d'intégrité et de bonne conduite définies par le règlement intérieur et par le code de déontologie.

Le RCCI a pour objectif :

- De définir et maintenir la politique de gestion des conflits d'intérêts ;
- D'avoir en permanence une vision globale des situations de conflits d'intérêts avérés ou potentiels ;
- De prendre en compte et arbitrer, si nécessaire, les situations de conflits d'intérêts remontées et de gérer les conflits d'intérêts entre métiers ;
- De tenir à jour le registre des situations de conflits d'intérêts rencontrées ; ce registre a pour objectif de recenser toutes les situations de conflits d'intérêts rencontrées et de tenir à jour les recommandations qui auront été faites sur ces situations de conflits d'intérêts rencontrées.

Le contrôle du respect du code de déontologie et des procédures internes relatives à l'identification et la gestion des conflits d'intérêts relève de la compétence du RCCI.

### 3.2. Obligation des collaborateurs

Chaque collaborateur doit dans le cadre de ses fonctions rapporter directement et immédiatement au RCCI toute situation de conflit d'intérêts potentielle ou avéré. Le RCCI analyse la nature, les causes et les conséquences du conflit d'intérêts et, si besoin informe la Direction Générale.

L'ensemble des conflits d'intérêts rapportés au RCCI et validés comme tels par ce dernier, sont recensés dans un registre des conflits d'intérêts tenu et mis à jour régulièrement par le RCCI.

## 4. Mesures de prévention et de gestion des conflits d'intérêts

### 4.1. Règles de déontologie

Le Code de déontologie de PATRIZIA PIM France est signé par tous les collaborateurs.

Chacun s'engage notamment à respecter en toute circonstance les principes de déontologie professionnelle qui leur sont applicables :

- Agir avec loyauté, compétence, soin et diligence ;
- Privilégier l'intérêt des clients et les traiter équitablement ;
- Identifier, prévenir dans toute la mesure du possible et traiter au mieux des intérêts des clients toute situation de conflit d'intérêts ;
- Exercer leur activité de gestion de façon autonome, en toute indépendance et transparence dans le principe de séparation des métiers et des fonctions.

Le code de déontologie énonce les règles de bonnes conduites et les principes fondamentaux de déontologie et traite des thèmes suivants en matière de prévention des conflits d'intérêts :

- Les dispositions applicables aux membres de la société de Gestion :
- Politique de rémunération,
- Politique de cadeaux et avantages de toute nature,
- Activités de prestation de conseil,
- Règle d'indépendance,
- Secret professionnel,
- Information privilégiée,
- Délit d'initié,
- Définition des personnes sensibles,
- Autres fonctions (mandats exercés à l'extérieur),
- Transactions personnelles,
- Liste des titres sous surveillance.

Les relations avec les tiers.

- Les règles applicables à la société de gestion,
- Gestion des fonds propres
- Information des mandants et des porteurs.

### 4.2. Rémunération des personnes concernées en lien avec la gestion

Pour mémoire, l'AMF a approuvé, en qualité de règles professionnelles, les dispositions communes à l'AFG, l'AFIC et l'ASPIIM sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion. Ce dispositif, à caractère obligatoire, s'applique depuis le 1er janvier 2011 aux sociétés de gestion adhérentes de ces associations.

PATRIZIA PIM France au titre de l'adhésion à l'ASPIIM a intégré ces principes dans sa politique de rémunération.

### 4.3. Encadrement des fonctions-mandats extérieurs, cadeaux reçus et offerts

Les collaborateurs de PATRIZIA PIM France sont soumis à des règles d'encadrement et de déclaration des opérations effectuées pour leur compte propre, des fonctions et mandats qu'ils exercent en dehors de leur activité professionnelle et des cadeaux qu'ils reçoivent ou offrent à leurs clients, fournisseurs, partenaires.

Le RCCI recueille, selon une périodicité au moins annuelle, les déclarations des Membres de la Société de Gestion relatives aux cadeaux ou avantages provenant des Sociétés du portefeuille ou des prestataires en relation avec la gestion du Fonds.

Il est interdit aux membres de PATRIZIA PIM France d'accepter des dons, cadeaux ou gratifications en espèces ou équivalents, émanant soit de l'industrie du sexe, soit des sociétés du portefeuille, soit des intermédiaires et conseils, soit des investisseurs sans en informer le RCCI ou un Dirigeant.

De plus, il est aussi interdit aux membres de PATRIZIA PIM France d'accepter ou d'offrir des dons, cadeaux ou gratifications, invitations en espèces ou équivalents, aux personnes exerçant une activité /métier dans la fonction publique ou dans le secteur du droit.

Il s'agit par exemple (liste non exhaustive) :

- Fonctionnaires de l'État
- Avocat
- Juriste
- Secrétaire juridique
- Notaire
- Attaché territorial
- Clerc de notaire
- Greffier
- Magistrat
- Huissier de Justice
- Juge
- Etc.

Dans tous les cas, le personnel ne doit pas accepter de cadeaux hormis ceux se situant dans le cadre des usages habituels et d'un montant maximum de 150 €. Ce montant de 150 € s'applique soit à la valeur unitaire d'un cadeau, soit à la valeur cumulée de plusieurs cadeaux offerts par une même entreprise sur une période de douze mois.

Tout cadeau ou avantage autorisé devra faire l'objet d'une saisie dans un fichier spécifique tenu par le RCCI.

## 5. Gestion des conflits d'intérêts

De manière générale, le RCCI est responsable de la mise en œuvre des mesures organisationnelles de traitement et de contrôle des opérations. Aussi, il doit être informé de toutes situations dans lesquelles PATRIZIA PIM France ou les personnes concernées, pourraient être en situation de conflits d'intérêts potentiels.

Ainsi, l'apparition d'un éventuel conflit d'intérêts doit être obligatoirement signalée par le collaborateur ou le dirigeant concerné au RCCI.

Le dirigeant ou le gérant, étant donné sa fonction, est informé des principales situations susceptibles de générer un conflit d'intérêts. En effet, il est systématiquement partie prenante aux opérations pouvant générer des conflits d'intérêts potentiels. Par ailleurs, le dispositif de déclaration des fonctions extérieures, des cadeaux, des transactions personnelles, est applicable à l'ensemble des collaborateurs de PATRIZIA PIM France. Il permet de détecter le cas échéant l'existence de conflits d'intérêts avérés ou potentiels.

Le RCCI s'assure de la mise en œuvre des mesures destinées à éviter ou limiter la survenance du conflit d'intérêts identifié telles que définies dans la cartographie des situations de conflits d'intérêts.

Dans ce cadre, le RCCI tient et met à jour un registre consignait les services ou activités pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou de plusieurs clients s'est produit ou est susceptible de se produire.

Enfin, dans l'hypothèse où PATRIZIA PIM France constaterait que les mesures déployées sont insuffisantes pour garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des clients puisse être évité, elle informerait par écrit les clients concernés de la nature du conflit ou de sa source afin que ces derniers puissent prendre leur décision en parfaite connaissance de cause.

Le RCCI pourra recommander que la Société de gestion s'abstienne d'intervenir dans des circonstances où aucune solution de traitement du conflit ne permettrait de garantir de façon satisfaisante le principe de primauté de l'intérêt des porteurs de parts.

### 5.1. Mesure de résolution des conflits d'intérêts

PATRIZIA PIM France doit gérer les conflits d'intérêts afin d'éviter toute violation (1) de ses obligations envers les Clients et (2) des lois et règlements applicables.

En réponse à un conflit d'intérêts, PATRIZIA PIM France peut :

- Refuser d'agir,
- Accepter le conflit d'intérêts mais prévenir tout abus significatif de cette situation et protéger le client, ou
- Divulguer le conflit d'intérêts ou obtenir la renonciation ou le consentement approprié(e) du client.

### 5.2. Refus d'agir

Dans certaines situations, souvent des situations comportant un risque de conflit d'intérêts particulièrement critique, PATRIZIA PIM France n'effectuera pas (ou se retirera de) l'opération, ou l'une des opérations, génératrice(s) du conflit d'intérêt.

### 5.3. Dispositif d'alerte

Le dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, élaboré par PATRIZIA PIM France, consiste en la mise en œuvre de mesures organisationnelles de traitement et de contrôle des opérations ayant pour objet :

- De détecter les situations qui donnent lieu ou sont susceptibles de donner lieu à des conflits d'intérêts ;
- D'établir et de maintenir opérationnelle une politique appropriée de gestion des conflits d'intérêts ;
- A compter de la constitution de tout OPCI/OPPCI par la société, seuls ce ou ces OPCI/OPPCI auront vocation à investir dans des actifs immobiliers situés en France qui répondent à leur stratégie d'investissement, et ce à l'exclusion de tout autre fonds géré par le groupe PATRIZIA. Ainsi, ces derniers ne pourront pas investir dans des actifs immobiliers situés en France qui répondent à la stratégie d'investissement des futurs OPCI/OPPCI, sauf lorsque l'acquisition d'un actif est rejetée par le comité d'investissement par décision motivée. Ce principe de gestion des conflits d'intérêts s'inscrit également dans l'un des principaux objectifs de la création de la société qui est de placer l'activité de gestion d'actifs du groupe PATRIZIA en France au sein de la société.
- Les OPCI/OPPCI n'investiront pas dans des actifs immobiliers situés hors de France, ces derniers pouvant faire l'objet d'investissement par d'autres fonds gérés par le groupe PATRIZIA.
- Pour les besoins de la politique de gestion des conflits d'intérêts que la société entend mettre en place, sont réputés ne pas correspondre à la stratégie d'investissement des OPCI/OPPCI :
  - o Les biens qui n'ont pas fait l'objet d'une pré étude par un gérant,



- Ceux dont la pré étude fait ressortir qu'ils ne correspondent pas à la stratégie d'investissement d'un OPCI/OPPCI.
- L'application combinée de ces critères relatifs à la nature des actifs immobiliers et à leur situation géographique permettra d'éviter les conflits d'intérêts avec d'autres fonds gérés par le groupe PATRIZIA Immobilien AG.
- S'agissant d'un éventuel transfert à un OPCI/OPPCI d'un ou de plusieurs biens immobiliers situés en France, et qui auraient été préalablement acquis par un fonds ou une société du groupe PATRIZIA Immobilien AG :
  - Ce transfert sera exclusivement réalisé par voie d'apport, et
  - L'OPCI/OPPCI bénéficiaire de l'apport sera dédié au(x) fonds apporteur(s) de sorte que les actifs concernés resteront toujours détenus, in fine, par les mêmes investisseurs.
- Il n'y aura pas de co-investissements entre les OPCI/OPPCI.

De manière plus générale, les mesures adéquates à prendre pour gérer une situation de conflit d'intérêts dépendent des circonstances. PATRIZIA PIM France met en œuvre des dispositifs permanents destinés à gérer de manière appropriée la plupart des situations de conflit d'intérêts, une fois détectées. Ces dispositifs sont les suivants :

- **Tenue d'un registre** : Les conflits d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts des clients sont consignés dans un registre conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.
- **Principes généraux** : Intégrité, équité, primauté des intérêts du Client occupent une place prépondérante parmi les règles déontologiques de la société de gestion.
- **Fonction Conformité** : Le contrôle du dispositif de gestion des conflits d'intérêts incombe aux fonctions Conformité et Juridique.
- **« Muraille de chine » : séparation physique et logique** : Dans certaines situations permanentes et critiques de conflits d'intérêts potentiels, sont prises des mesures de séparation des opérations liées, de manière que celles-ci soient effectuées indépendamment des autres opérations avec lesquelles des problèmes de conflits d'intérêts pourraient survenir. Ces mesures s'appuient sur des dispositions organisationnelles, telles que la restriction ou l'interdiction de l'accès aux informations, la séparation des lignes de reporting, la séparation et la restriction de l'accès aux locaux.
- **Procédures** : Les dispositifs permanents décrits ci-dessus s'appuient sur des procédures internes. D'une manière plus générale, PATRIZIA PIM France met en œuvre un ensemble de procédures destinées à détecter et gérer les situations de conflit d'intérêts.

## 6. Information des clients

### 6.1. Description générale, de la politique suivie par PATRIZIA PIM France en matière de conflits d'intérêts

La Politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts sera accessible aux investisseurs en consultation sur le site internet de Patrizia, dans les locaux de la Société ou par courrier sur simple demande.

## 6.2. Information des clients en cas de conflit d'intérêts non encadré

Certains conflits d'intérêts ne peuvent pas être correctement traités par un refus d'agir, ou par la prévention des abus et une protection adéquate du Client. Dans ce cas, PATRIZIA PIM France divulgue aux Clients les informations nécessaires et suffisantes ou, s'il y a lieu, obtient du Client une renonciation ou un consentement adéquat(e). En tout état de cause, la divulgation n'exonère pas la société de gestion de son obligation de gérer les situations de conflit d'intérêts de manière à prévenir les abus et protéger le Client.

L'information communiquée aux clients en application du 3 de l'article L. 533-10 du code monétaire et financier ou en application de II de l'article 313-23 du RG AMF est fournie sur un support durable. Elle est suffisamment détaillée, eu égard aux caractéristiques du client afin que celui-ci puisse prendre une décision en connaissance de cause.