

Date de création : Septembre 2020	POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTERÊTS	Date de mise à jour : Mars 2022
Réf : CONF08		N° de version : V03
Contact : RCCI		Validée par : Direction Générale

Références réglementaires				
Textes Européens	Code Monétaire et Financier	Règlement Général de l'AMF	Doctrine AMF	Autres
Directive 2014/65/UE : Art. 16 et 23 RD 231/2013 : Art. 30 à 36	L533-10	314-3 et 314-13 à 314-17 317-8, 318-12, 318-13, 318-39, 319-3	DOC 2012-19 (art.3.2.9)	Synthèse SPOT – modalités de réalisation des prestations immobilières Accord de composition TRA-2020-12

Table des matières

I. Objectifs	2
II. Introduction	2
III. Environnement de Mindston Capital	3
IV. Dispositif d'encadrement des conflits d'intérêts	3
1. Identification des conflits d'intérêts potentiels	3
2. Détection et gestion des conflits d'intérêts	3
a) Détection des conflits d'intérêts	3
b) Gestion des conflits d'intérêts	4
c) Registre des conflits d'intérêts	4
d) Informations des clients en matière de conflits d'intérêts	4
3. Prévention des conflits d'intérêts	5
V. Contrôle	6
VI. Archivage	6

I. Objectifs

La présente politique décrit le dispositif d'identification, de prévention, le cas échéant, de gestion des conflits d'intérêts mis en place par Mindston Capital pour assurer la primauté des intérêts des clients et du respect de la réglementation couvrant l'ensemble des activités exercées par Mindston Capital.

II. Introduction

• Définitions

Dans le cadre de ses activités, Mindston Capital est susceptible de rencontrer des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts.

Un conflit d'intérêts se définit comme une situation dans laquelle les intérêts de Mindston Capital, de ses collaborateurs, d'un dirigeant, d'un actionnaire ou d'une entreprise liée se trouvent, directement ou indirectement, en concurrence avec les intérêts d'un ou plusieurs clients. Il peut également s'agir de conflits entre les clients eux-mêmes.

Un intérêt s'entend comme un avantage de quelque nature que ce soit, matériel ou immatériel, professionnel, commercial, financier ou personnel.

• Typologie de conflits d'intérêts

Comme le prévoit la réglementation, Mindston Capital identifie les situations de conflits pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client lorsque Mindston Capital (y compris ses collaborateurs) ou une entreprise liée :

- Est susceptible de réaliser un gain financier ou d'éviter une perte financière aux dépens d'un FIA ou de clients ;
- A un intérêt dans le résultat d'un service fourni au FIA, à ses clients ou d'une transaction réalisée pour le compte du FIA ou d'un client, qui ne coïncide pas avec l'intérêt qu'a le FIA dans ce résultat ;
- Est incité, pour des raisons financières ou autres, à privilégier les intérêts d'un FIA géré ou d'un client par rapport à un autre FIA ;
- Est incité pour les mêmes activités professionnelles à traiter différemment ses clients ;
- Est encouragé par ses pratiques de rémunération à favoriser ses propres intérêts au détriment potentiel des clients.

• Quelques situations susceptibles de donner lieu à un conflit d'intérêts

Des conflits d'intérêts peuvent se présenter dans plusieurs situations dont les suivantes :

- L'octroi ou l'acceptation d'avantages ou de cadeaux ;
- La rémunération variable des collaborateurs concernés ;
- L'existence de liens privilégiés entre un collaborateur/dirigeant et un prestataire ;
- L'exercice simultané de fonctions à intérêts divergents ;
- L'accès à des informations privilégiées ou la réalisation de transactions personnelles qui vont à l'encontre des intérêts des actionnaires des véhicules gérés ;
- L'existence d'une dépendance financière ou capitalistique ;
- La sélection et l'achat d'un bien immobilier, pour le compte des véhicules gérés, dans des conditions favorables à un collaborateur, ou l'un de ses proches, engendrant un conflit d'intérêts au détriment des actionnaires ;
- La répartition arbitraire des projets immobiliers entre les différents véhicules gérés ou l'absence de critères suffisamment discriminants ;
- Les transferts de participations entre des véhicules gérés ;

• Obligations de Mindston Capital

Conformément à la réglementation, la Société de gestion doit prendre toutes les mesures raisonnables pour identifier et gérer les conflits d'intérêts qui peuvent survenir entre :

- Mindston Capital (y compris ses collaborateurs, ou toutes personnes directement ou indirectement liées à elle) et les fonds gérés ou les porteurs de parts ou actionnaires de ces fonds,
- Entre deux ou plusieurs clients d'un même fonds ou de fonds différents,
- Entre deux ou plusieurs fonds gérés,
- Entre un fonds géré ou le client d'un fonds géré et un autre client de Mindston Capital (conseil immobilier, conseil aux entreprises...)
- La société de gestion et ses différents prestataires et partenaires.

III. Environnement de Mindston Capital

Mindston Capital est une société de gestion spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers. La Société ne fait pas partie d'un groupe. En ce sens, elle applique une politique qui lui est propre.

Par ailleurs, il convient de noter les deux situations suivantes :

- **Actionnaire de Mindston Capital exerçant une activité immobilière** : Mindston Advisory, un actionnaire exerce une activité, de conseil en investissement immobilier auprès d'investisseurs privés et d'investissements immobilier. Afin d'éviter toute concurrence entre les activités de cet associé et celle de Mindston Capital, l'ensemble des opportunités d'investissement identifiées par cet actionnaire sont présentées, systématiquement et en priorité aux fonds gérés par Mindston Capital et ce, sans rémunération.
- **Recours à un prestataire lié** : Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies de gestion, Mindston Capital pourrait avoir recours à un prestataire spécialisé dans la rénovation de bâtiment de luxe. Ce prestataire est détenu et dirigé par un associé de Mindston Capital. Afin d'encadrer le conflit d'intérêt lié au recours à un prestataire lié, Mindston Capital :
 - formalisera la sélection du prestataire afin de motiver l'intérêt de cette sélection,
 - réalisera un benchmark afin de s'assurer de la cohérence des prix proposés par rapport au marché et,
 - évaluera à minima annuellement le prestataire,
 - Informera les clients via le rapport annuel des FIA gérés.

IV. Dispositif d'encadrement des conflits d'intérêts

1. Identification des conflits d'intérêts potentiels

Mindston Capital a mis en place une cartographie des conflits d'intérêts permettant d'identifier l'ensemble des situations potentielles susceptibles de donner lieu à un conflit d'intérêts. Elle présente également les mesures mises en place pour prévenir leur survenance et/ou les gérer.

La cartographie des conflits d'intérêts est mise à jour autant que possible dès qu'une nouvelle situation potentielle survient (modification du périmètre de l'activité, recrutement ou partenariat nouveaux, nouvelle cible de clientèle, ...). Dans tous les cas, elle est mise à jour a minima annuellement. La cartographie est mise à jour par le RCCI et validée par la Direction Générale.

2. Détection et gestion des conflits d'intérêts

a) Détection des conflits d'intérêts

La détection des situations de conflits d'intérêts dans le cadre des activités de Mindston Capital est de la responsabilité de l'ensemble des collaborateurs de Mindston Capital. Par ailleurs, la recherche de conflits d'intérêts est systématique dans le cadre du Comité d'investissement.

Toute personne (collaborateur, contrôle interne ou tiers) qui détecte une situation de conflit d'intérêts dans le cadre de ses fonctions informe systématiquement le RCCI ou un membre de la Direction Générale, le cas échéant, par tout moyen, de la situation de conflit d'intérêts potentiel ou avéré.

b) Gestion des conflits d'intérêts

Dès qu'une situation de conflit d'intérêts potentiel est identifiée, le RCCI ou un membre de la Direction Générale sont habilités à mettre en œuvre les mesures de gestion adéquates. Dans tous les cas le RCCI et la Direction Générale valident toute mesure décidée.

Dès l'identification d'une situation de conflit d'intérêts potentiel, le RCCI analyse la nature, les causes et les conséquences de la situation identifiée afin de déterminer si celle-ci constitue un conflit d'intérêts avéré et le cas échéant soumet à la validation du Président-RCCI des mesures de gestion appropriées.

Dans le cadre de son analyse, le RCCI s'assure que la situation conflictuelle a été identifiée dans la cartographie des conflits d'intérêts (potentiels) et met en œuvre les mesures prévues par cette dernière. Si la situation n'a pas été identifiée dans la cartographie des conflits d'intérêts, le RCCI procède à sa mise à jour et détermine les mesures de gestion appropriées puis les soumet à la Direction Générale pour validation.

La Direction Générale doit décider de toute mesure nécessaire pour assurer la primauté de l'intérêt des clients. Les mesures peuvent aller jusqu'à la cessation de l'opération envisagée ou à l'information spécifique des clients sur la situation identifiée. Cette information peut être réalisée par tout moyen.

Dans tous les cas, lorsqu'une situation potentiellement conflictuelle est identifiée, le RCCI complète le registre dédié (cf. infra).

Le RCCI s'assure de la mise en œuvre des actions correctrices destinées à éviter ou limiter la survenance du conflit d'intérêts identifié. Par ailleurs, la Direction Générale s'assurera dans le cadre du Plan de contrôle de la couverture périodique de la thématique liée aux conflits d'intérêts.

c) Registre des conflits d'intérêts

Mindston Capital a mis en place un registre consignnant les situations de conflits d'intérêts identifiées et remontées au RCCI ou au Président-RCCI, que celles-ci soient potentielles ou avérées ainsi que les mesures de gestion mis en œuvre. Le RCCI tient et met à jour régulièrement le registre des conflits d'intérêts.

Le registre des conflits d'intérêts est présenté à la Direction Générale a minima annuellement dans le cadre du Comité de Conformité et de Contrôle Interne. Dans ce contexte, les mesures de gestion des risques peuvent faire l'objet d'une actualisation.

d) Informations des clients en matière de conflits d'intérêts

Lorsque la Direction Générale estime que les mesures adoptées par Mindston Capital pour identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts ne suffisent pas à garantir avec une certitude raisonnable que le risque de porter atteinte aux intérêts des clients sera évité, Mindston Capital informe clairement ceux-ci, avant d'agir en leur nom, de la nature générale ou de la source de ces conflits d'intérêts.

Par ailleurs, la Société pourra informer ses clients de toute situation conflictuelle intervenue, lorsqu'elle l'estimera nécessaire.

L'information des clients pourra être réalisée dans le cadre du rapport annuel des fonds gérés par courriel.

3. Prévention des conflits d'intérêts

Mindston Capital a mis en œuvre l'organisation suivante afin de prévenir les conflits d'intérêts :

- **Indépendance de Mindston Capital et des fonctions**

Mindston Capital est une société de gestion indépendante qui applique une stratégie définie par ses dirigeants. Elle n'a pas de dépendance capitalistique.

L'équipe de gestion prend les décisions de façon indépendante dans l'intérêt exclusif des FIA gérés selon les règles propres à Mindston Capital dans le cadre du Comité d'investissement et de désinvestissement. Par ailleurs, Mindston Capital dispose de fonctions de contrôles indépendantes dans la réalisation de leurs missions.

- **Procédure relative aux règles déontologiques**

Mindston Capital a mis en place une procédure relative aux règles déontologiques qui encadre les thématiques suivantes : les cadeaux et avantages reçus ou offerts, les transactions personnelles réalisées par les collaborateurs et les mandats externes des collaborateurs. Ces procédures permettent d'identifier en amont des conflits d'intérêts potentiels et de les gérer.

- **Activités de conseil en immobilier et de gestion de mandats civils immobiliers**

Afin d'encadrer les conflits d'intérêts pouvant survenir entre l'activité de gestion et les autres activités de Mindston Capital, les opportunités d'investissement seront allouées en priorité aux FIA gérés. Ils pourront être proposés à d'autres clients (mandat/conseil en immobilier) que s'ils ne sont pas éligibles à un FIA ou si le contexte de l'opération n'est pas dans l'intérêt des FIA éligibles. Par ailleurs, la SGP ne s'interdit pas de proposer à ses clients (mandat/conseil en immobilier) d'investir dans les mêmes biens que les FIA qu'elle gère.

- **Politique de rémunération**

Mindston Capital a mis en place une politique de rémunération encadrant les rémunérations de l'ensemble des collaborateurs afin d'éviter que l'intérêt de ces derniers ne soit en concurrence avec celui des clients.

- **Encadrement de la circulation des échanges**

Lorsque des opérations sont susceptibles de générer des conflits d'intérêts, Mindston Capital peut être amenée à isoler le traitement de ces opérations. Les fonctions peuvent être séparées, et les flux d'information internes peuvent être protégés pour que les opérations générant un risque de conflits d'intérêts soient traitées de manière distincte. Ces dispositions organisationnelles s'appuient sur des principes de séparation des fonctions communément appelés « muraille de Chine ».

Le RCCI et la Direction Générale évaluent l'opportunité de séparer les fonctions ou de mettre en place une organisation distincte entre différentes activités exercées.

- **Procédure d'investissement et de désinvestissement**

Mindston Capital a mis en place une procédure relative aux investissements et aux désinvestissements encadrant notamment les conflits d'intérêts pouvant survenir dans les opérations réalisées. En ce sens, cette procédure prévoit notamment des règles d'allocation des opportunités d'investissement, des règles en matière de co-investissement.

- **Procédure de sélection et d'évaluation des prestataires**

Il est expressément interdit aux collaborateurs de Mindston Capital, agissant pour leur propre compte, de réaliser des prestations de services rémunérées au profit des sociétés dans lesquelles un FIA géré a investi. Par ailleurs, Mindston Capital a mis en place une procédure de sélection des prestataires et des intermédiaires favorisant la mise en concurrence ainsi que la sélection sur la base de critères objectifs permettant de justifier la pertinence du recours à un prestataire. Les

rémunérations versées à des prestataires liés ainsi que la prestation réalisée font l'objet d'une information dans le cadre du rapport annuel des fonds gérés.

- **Frais et commissions**

Les conditions de rémunération de Mindston Capital ne sont pas de nature à placer la SGP en situation de conflit d'intérêts avec les investisseurs des FIA. L'ensemble des commissions perçues par Mindston Capital sont exhaustivement précisées dans la documentation constitutive de chaque FIA gérés.

- **Indépendance des locaux**

Mindston Capital dispose de locaux sécurisés assurant la confidentialité de ses activités et des informations détenues pour assurer son indépendance et pour prévenir tout risque de conflits. La Direction Générale s'assure à tout moment de la sécurité physique des locaux et des systèmes de stockage des informations liées à l'activité de Mindston Capital.

- **Sensibilisation des nouveaux collaborateurs**

Pour assurer l'efficacité des mesures mises en œuvre, Mindston Capital sensibilise les nouveaux collaborateurs aux règles mises en place notamment à travers le Code de déontologie de la Société, lequel est signé par chaque collaborateur.

V. Contrôle

La politique de gestion des conflits d'intérêts est mise à jour au moins annuellement par le RCCI et validée par la Direction Générale. Par ailleurs, dans le cadre du contrôle de conformité, le RCCI analyse et supervise la gestion des conflits d'intérêts identifiés et/ou remontés dans le registre des conflits d'intérêts.

De plus, le prestataire de contrôle réalise un contrôle périodique du dispositif de gestion des conflits d'intérêts selon le plan de contrôle défini.

VI. Archivage

Tous les documents relatifs à la détection et à la résolution d'un conflit d'intérêts sont archivés dans un dossier spécifique.