

<b>Date de création :</b> Février 2021	<b>POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTERÊTS</b>	<b>Responsable :</b> RCCI
<b>Date de mise à jour :</b> Juillet 2023		<b>Validée par :</b> Direction Générale
<b>Version 4</b>		

Références réglementaires				
Textes Européens	Code Monétaire et Financier	Règlement Général de l'AMF	Doctrine AMF	Autres
Directive MIF 2 : Art. 16 et 23 RD MIF 2: Art.33,34 et 35 RD AIFM : 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

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

## **I. Objectifs**

### **1. Contexte**

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 dans le cadre des activités exercées par Mindston Capital.

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

- Mindston Capital y compris les Personnes Concernées et les FIA sous gestion ou leurs investisseurs ;
- Entre deux ou plusieurs FIA sous gestion,
- Entre des investisseurs d'un même FIA ou de FIA différents,
- Entre un FIA sous gestion ou un investisseur et un autre client de Mindston Capital (activités accessoires)
- Entre Mindston Capital et ses différents prestataires et partenaires.

La notion de « Personnes Concernées » désigne toute personne physique ou morale liée, soit par un lien capitalistique, un lien familial ou une fonction ou un mandat, à Mindston Capital, un de ses actionnaires, un de ses bénéficiaires effectifs, un de ses dirigeants ou un de ses collaborateurs.

La notion de « Membres de Mindston Capital » désigne les mandataires, les dirigeants, les collaborateurs (salariés et apprentis) et les actionnaires de Mindston Capital.

### **2. Typologie de conflits d'intérêts**

Un conflit d'intérêts désigne une situation dans laquelle les intérêts de Mindston Capital et/ou d'une Personne Concernée se trouvent, directement ou indirectement, en concurrence avec les intérêts d'un ou plusieurs FIA ou leurs investisseurs. Il peut également s'agir de conflits d'intérêts entre les clients et/ou les FIA eux-mêmes. Un intérêt s'entend comme un avantage de quelque nature que ce soit, matériel ou immatériel, professionnel, commercial, financier ou personnel.

Comme le prévoit la réglementation, Mindston Capital identifie les situations de conflits pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client lorsque Mindston Capital (et/ou les Personnes Concernées) :

- 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 ou d'un client par rapport à un autre FIA ;
- mène pour un autre FIA ou un client, les mêmes activités que pour le FIA ;
- reçoit ou recevra d'une personne autre que le FIA ou ses investisseurs, sous forme de numéraire, de biens ou de services, un avantage en relation avec les activités de gestion exercées au bénéfice du FIA autre que la commission ou la rémunération normalement perçue pour ce service.

### **3. 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 ;
- La réalisation de transactions personnelles qui vont à l'encontre des intérêts des investisseurs ;
- L'existence d'une dépendance financière ou capitalistique ;

- La réalisation d'investissement, pour le compte des FIA, dans des conditions favorables à une Personne Concernée au détriment des investisseurs ;
- La répartition arbitraire des opportunités d'investissement entre les FIA ;
- Les transferts de participations entre des FIA ou entre un autre client et un FIA.

## **II. Environnement de Mindston Capital**

Mindston Capital est une société de gestion indépendante n'appartenant pas à un groupe. Ainsi, elle applique une politique qui lui est propre.

Toutefois, certaines Personnes Concernées détiennent des participations dans des sociétés ayant une activité dans le secteur immobilier. A ce titre, Mindston Capital a identifié dans la cartographie des risques de conflits d'intérêts et le registre des conflits d'intérêts le cas échéant les mesures de gestion des situations impliquant ces participations. Ainsi :

- Par principe, aucune transaction entre un FIA et Mindston Capital ou une Personne Concernée ne pourra intervenir. Exceptionnellement et sous réserve de motivation, elle pourra intervenir après recours à une double évaluation.
- Par principe, aucune rémunération supportée par un FIA ne pourra intervenir pour une prestation de sourcing ou d'apport d'affaires au profit d'un Membre Mindston Capital.
- En cas de recours à une entreprise liée dans le cadre d'une prestation au bénéfice d'un FIA, Mindston Capital mettra en œuvre la procédure de sélection des prestataires formalisée notamment une mise en concurrence (au moins 3 candidats), la motivation du choix final et une information spécifique dans le rapport annuel du FIA concerné (prestations fournies ainsi que les coûts supportés par le FIA). Par ailleurs, la Personne Concernée ne pourra pas intervenir dans le processus de sélection et d'évaluation de l'entreprise liée, ni ne pourra être signataire des contrats avec cette entreprise. De même, la Personne Concernée ne pourra pas représenter Mindston Capital dans le cadre de la gestion de tout contentieux ou précontentieux avec l'entreprise liée.

## **III. 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 a priori les situations de conflit d'intérêts potentielles ainsi que les mesures d'encadrement à mettre en œuvre.

La cartographie des conflits d'intérêts est tenue par le RCCI et validée annuellement par la Direction Générale (dans le cadre du Comité de Conformité et de Contrôle Interne). Elle est mise à jour autant que possible (modification du périmètre de l'activité, recrutement ou partenariat nouveaux, nouvelle cible de clientèle, ...) et a minima annuellement.

### **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 tous les Membres de Mindston Capital.

Par ailleurs, l'analyse de situations de conflits d'intérêts est systématique dans le cadre

- des décisions d'investissement et de désinvestissement
- de la sélection des prestataires
- de la création d'un nouveau FIA

Tout Membre de Mindston Capital qui détecte une situation de conflit d'intérêts est tenu d'en informer immédiatement le RCCI ou un membre de la Direction Générale par tout moyen écrit.

## b) Gestion des conflits d'intérêts

Dès qu'une situation de conflit d'intérêts potentiel est identifiée,

- le RCCI la consigne dans le registre des conflits d'intérêts.
- le RCCI procède à une analyse de la situation afin de déterminer si elle constitue un conflit d'intérêts avéré.
- Si elle n'est pas avérée, le RCCI motive son analyse dans le registre et adresse une conclusion à la Direction Générale.
- Si elle est avérée,
  - il met en œuvre les mesures prévues dans la cartographie des conflits d'intérêts ;
  - si la situation n'est pas prévue dans la cartographie des conflits d'intérêts,
    - il détermine les mesures nécessaires, à l'encadrement de la situation ou le cas échéant pour la faire cesser et les soumet à la validation de la Direction Générale ;
    - il met à jour la cartographie des conflits d'intérêts et le registre des conflits d'intérêts.
- Le RCCI s'assure de la mise en œuvre des mesures validées.

## c) Registre des conflits d'intérêts

Le registre des conflits d'intérêts permet de consigner les situations de conflits d'intérêts identifiées et remontées au RCCI ou à la Direction Générale qu'elles soient potentielles ou avérées ainsi que les mesures de gestion mises 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.

## 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 FIA.

## 3. Prévention des conflits d'intérêts

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

- **Indépendance de la société et des fonctions** : Mindston Capital est une société de gestion indépendante qui applique une stratégie définie par ses dirigeants. L'équipe de gestion prend les décisions de façon indépendante dans l'intérêt des FIA selon les règles propres à Mindston Capital dans le cadre du Comité d'investissement et de désinvestissement.
- **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, les mandats/fonctions externes et les participations significatives des collaborateurs. Ces procédures permettent d'identifier en amont des conflits d'intérêts potentiels et de les gérer.
- **Activités accessoires (conseil en immobilier, gestion de mandats civils, Asset management...)** : Mindston Capital assure en priorité l'intérêt des FIA sous gestion et de leurs investisseurs. Ainsi, la procédure d'investissement et de désinvestissement applicable prévoit que les opportunités d'investissement sont allouées en priorité au FIA sauf en cas

de justifications particulières. Par ailleurs, sauf à ce que la documentation des FIA le prévoie, toute commission d'activité accessoires facturées à des sociétés détenues par des FIA sera déduite (à hauteur de la quote-part supportée) de la commission de gestion prélevés sur l'actif du FIA.

- **Encadrement des rémunérations** : Mindston Capital a mis en place une politique de rémunération encadrant les rémunérations des collaborateurs notamment un alignement des intérêts avec les FIA.
- **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.

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.

- **Investissement et désinvestissement** : Mindston Capital a mis en place une procédure d'investissement et de désinvestissement encadrant notamment les conflits d'intérêts potentiels à travers des règles d'allocation des opportunités d'investissement et des règles en matière de co-investissement.
- **Sélection et suivi des prestataires** : Mindston Capital s'interdit de rémunérer ses collaborateurs, agissant pour leur propre compte, pour des prestations de services rémunérées au profit des FIA ou de leurs filiales. Par ailleurs, Mindston Capital a mis en place une procédure de sélection et de suivi des prestataires favorisant un processus formalisé et l'encadrement des conflits d'intérêts. Toute sélection et rémunération d'un prestataire lié fait l'objet d'une mise en concurrence et d'une information dans le rapport annuel des FIA sous gestion.
- **Frais et commissions** : La rémunération de Mindston Capital est systématiquement détaillée dans la documentation constitutive des FIA. Elle est analysée de sorte à ne pas être de nature à engendrer une situation de conflit d'intérêts. Dès lors qu'une rémunération supportée par le FIA n'est pas détaillée dans la documentation, elle est déduite des commissions de gestion.
- **Indépendance des locaux** : Mindston Capital dispose de locaux sécurisés assurant la confidentialité de ses activités et des informations. La Direction Générale s'assure à tout moment de la sécurité physique des locaux et des systèmes de stockage des informations.
- **Sensibilisation des collaborateurs** : Dès leur arrivée, les collaborateurs sont sensibilisés aux règles relatives aux conflits d'intérêts notamment à travers la transmission des documents suivants : code de déontologie, procédure relative aux règles déontologiques, politique de gestion des conflits d'intérêts et politique de rémunération.

#### IV. 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.

#### V. Archivage

Tous les documents relatifs à la détection et au traitement d'un conflit d'intérêts sont archivés dans un dossier spécifique sur le réseau de la société pour une durée minimum de 5 ans suivant la cessation de la situation conflictuelle.