

---

**POLITIQUE DE PREVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTERETS**

---

## **1. Champ d'application**

La présente politique a pour objet de décliner au sein de la Société de Gestion, les mesures et moyens mis en place pour la prévention et la gestion des conflits d'intérêts.

En effet, au regard de son activité , **REIM Partners**, société de gestion d'OPCI agréée par l'AMMC en date du 31 août 2020, sous la référence n° AG/SDG/02/2020, constituée sous forme de société anonyme au capital de 1.051.600,00Dhs MAD, immatriculée au Registre de Commerce de Casablanca sous le numéro 276033, ayant son siège social à 1 Boulevard Zoulikha Nasri, Sidi Maârouf – 20 190 Casablanca, Maroc, représentée par Monsieur Idriss Bensmail, en sa qualité de Directeur Général, agissant au nom et pour le compte des OPCI gérés est susceptible d'avoir des intérêts divergents de ceux de ses investisseurs, collaborateurs et/ou de ses parties prenantes. Afin de respecter le principe règlementaire de la primauté de l'intérêt des porteurs de parts, REIM Partners a mis en place un certain nombre de mesures détaillées dans les sections qui suivent.

## **2. Définition des conflits d'intérêts**

Les situations potentielles qui peuvent déclencher des conflits d'intérêts sont les situations où la Société de gestion, un membre de l'organe de gouvernance, un dirigeant ou un Membre du Personnel :

- A un intérêt dans le service fourni à l'investisseur ou dans la transaction réalisée pour le compte de celui-ci qui est différent de l'intérêt de l'investisseur ;
- Est susceptible de réaliser un gain financier ou d'éviter une perte financière au détriment de l'investisseur ;
- Est incité pour des raisons financières ou autres à privilégier les intérêts d'un autre investisseur par rapport aux intérêts du l'investisseur auquel le service est fourni ;
- Reçoit d'une personne autre que l'investisseur un avantage en relation avec le service fourni à l'investisseur, autre que la commission ou les frais normalement facturés pour ce service ; et
- Verse ou fourni à une personne autre que l'investisseur un avantage en relation avec le service fourni à l'investisseur.

Ou toute autre situation de conflit d'intérêts susceptible de porter atteinte à l'intérêt exclusif de l'investisseur.

## **3. Politique de gestion des conflits d'intérêts**

### **3.1. Mise en place de la politique de gestion des conflits d'intérêts**

La Société de gestion établi, sous la responsabilité du Déontologue et du Contrôleur Interne une politique de gestion des conflits d'intérêts adéquate au regard de sa taille, de son

organisation, de la nature, de l'importance, de la complexité et de la diversité des activités exercées.

### **3.2. Objet de la politique de gestion des conflits d'intérêts**

La politique de gestion des conflits d'intérêts vise à :

- i. Définir le dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts mis en place ;
- ii. Définir le dispositif d'enregistrement des activités pour lesquelles un conflit d'intérêts s'est produit ou, est susceptible de se produire ;
- iii. Définir les modalités d'information des souscripteurs lorsque le risque de porter atteinte à leurs intérêts ne peut être évité.

La Société de gestion partage sa politique de gestion des conflits d'intérêts avec les membres de l'organe de gouvernance, et permettre à ses souscripteurs d'y accéder.

### **3.3. Dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts**

La prévention des conflits d'intérêts est encadrée par la Société de gestion, dans le respect des dispositions du code de déontologie de la Société, selon les modalités suivantes.

- Autonomie de gestion et mode de gouvernance de la Société de gestion

Conformément aux dispositions de la Loi 70-14, la Société prendra toutes les dispositions nécessaires pour garantir l'autonomie de la gestion.

La Société de gestion dispose d'une équipe de gestion dédiée, disposant des compétences nécessaires et exerçant à temps plein leur activité dans la Société.

Les fonctions de contrôle sont totalement internalisées et seront assumées par le Contrôleur Interne. Un Comité des Conflits d'Intérêts est mis en place au sein de la Société de gestion afin d'arbitrer au sujet de toutes les situations de conflits d'intérêts telles qu'identifiées au minimum au niveau du code déontologique.

La Société de gestion est également seule compétente pour décider de la création ou de la dissolution d'un OPCI. La décision de créer un OPCI appartient au président de la Société de gestion et à l'équipe de gestion qui exerce cette prérogative en toute indépendance, sans que les actionnaires de la Société de gestion ne soient consultés sur la décision ou sur l'opportunité de créer un OPCI.

- Procédures mises en place par la Société

En plus du code de déontologie qui établit les règles d'organisation et les principes permettant à la Société de gestion d'exercer ses activités en servant au mieux les intérêts des porteurs d'actions, un ensemble de procédures opérationnelles est établi dans le but de prévenir les conflits d'intérêts potentiels. Afin de s'assurer de l'efficacité des moyens de maîtrise mis en place, le Contrôleur Interne identifie les points de contrôles ponctuels au sein du plan de contrôle permanent.

- Dispositif d'enregistrement des conflits d'intérêts

La Société de gestion doit tenir un registre opérationnel consignnant les types d'activités pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque de porter atteinte aux intérêts d'un ou de plusieurs de ses souscripteurs s'est produit ou est susceptible de se produire. L'AMMC peut demander à la Société de gestion de lui transmettre le registre des conflits d'intérêts.

L'objectif étant de rattacher autant que possible, le conflit d'intérêt qui est survenu, à l'une des situations potentielles préalablement identifiées, afin de permettre la mise en place rapide et efficace des mesures adéquates.

En cas d'impossibilité de rattacher un conflit d'intérêts existant à une situation potentielle, ledit conflit doit être renseigné en tant que « *nouvelle situation potentielle* » à tenir compte dans une cartographie des conflits d'intérêts potentiels.

- Gestion des conflits d'intérêt survenus

Chaque nouvelle situation potentielle de conflit d'intérêts identifiée dans le registre doit faire l'objet d'une analyse coordonnée entre les dirigeants et le Contrôleur Interne. Ce dernier est tenu de solliciter une réunion du comité de conflits. L'objectif étant de définir rapidement un plan d'action pour gérer le conflit.

- Information des souscripteurs

Lorsque le risque de porter atteinte aux intérêts de l'investisseur ne peut être évité, la Société de gestion doit prévenir et par tout moyen les porteurs d'actions concernés, avant d'agir en leur nom, de la nature et ou de la source du conflit d'intérêts.

L'information communiquée aux investisseurs doit être suffisamment détaillée, permettant aux porteurs d'actions de prendre une décision éclairée quant à la situation où apparaît le conflit d'intérêts et ainsi prévenir sa survenance.

- *Sourcing* indépendant des actifs immobiliers

La Société réalisera de façon indépendante le *sourcing* des OPCI, c'est-à-dire l'identification et la sélection des actifs immobiliers acquis par les OPCI.

La Société disposera d'un *sourcing* indépendant grâce notamment (i) à l'expérience des membres de l'organe de gouvernance et à leur connaissance du secteur immobilier, et (ii) aux contacts entretenus avec les investisseurs institutionnels d'actifs immobiliers.

Dans le cadre du *sourcing* des OPCI, seuls les immeubles correspondant aux critères objectifs préalablement définis par l'équipe de gestion et répondant aux critères du Règlement de gestion et du Document d'information (type d'actifs immobiliers, valeur cible des actifs et taux de rentabilité, répartition géographique du portefeuille cible, mode de détention) pourront faire l'objet d'une décision d'acquisition, d'apport ou de cession.

- Application du principe de best sélection des délégataires/ prestataires de la SDG

La Société sélectionnera ses délégués et prestataires (notamment ses conseillers en matière immobilière, banques assurant le financement immobilier, etc.) selon un principe de meilleure sélection conformément aux exigences de contrôle interne formalisée dans le manuel des procédures de contrôle interne et dans la politique de gestion des conflits d'intérêts.

Les principaux délégués / prestataires de la Société et des OPCIs sont :

- le property and facility manager ;
- le maître d'œuvre pour les travaux ;
- les comptables des OPCIs et des sociétés propriétaires des immeubles lorsqu'elles existent ;
- le dépositaire ;
- les experts immobiliers ; et
- le gestionnaire administratif et comptable ;
- les conseillers juridiques.

Ce principe de *best sélection* sera respecté par la Société, quel que soit l'actionnariat des OPCIs qu'elle gère.

Les critères retenus pour la sélection de tous les prestataires sont notamment (i) la qualité d'exécution, selon les exigences de la Société, et notamment la rapidité et la fiabilité d'exécution, (ii) la tarification proposée, (iii) la couverture géographique, (iv) les moyens à disposition de la Société (effectifs, moyens techniques, logiciels informatiques, etc.), (v) existence d'une assurance professionnelle, (vi) appartenance à une association professionnelle reconnue sur la place, et (vii) l'expérience de certains intermédiaires sur certains actifs ou prestations particulières.

La Société respectera ces critères objectifs de sélection des prestataires. Elle devra également justifier à tout moment d'une transparence dans le choix des prestataires. Le Contrôleur Interne de la Société s'assurera 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.

En raison des Procédures de Prise de Décision d'Investissement mises en œuvre, la Société de gestion sera plus particulièrement sensible, dans les choix de ses prestataires, à leur couverture géographique et à leurs compétences techniques spécifiques. La Société de gestion sélectionnera, conformément aux principes de *best sélection*, le financement le plus adapté aux OPCIs.

- Sensibilisation des collaborateurs au dispositif

Afin de s'assurer de la prévention efficace des éventuels cas de conflits d'intérêts, les collaborateurs de la Société de gestion sont informés des dispositifs de prévention mis en place, des règles internes à respecter et des outils et supports mis à leur disposition pour les assister dans le cadre de l'exécution de leur fonction.

### **3.4. Mesures et situations d'identification des conflits d'intérêts**

Il est de la responsabilité de toutes les personnes travaillant au sein de la Société de gestion d'avoir conscience de la possible survenance des conflits d'intérêts, et lorsque l'évènement se produit d'en informer sa hiérarchie et le Contrôleur Interne.

Ainsi, toute interrogation ou doute à ce sujet doit faire l'objet d'une communication au Contrôleur Interne concerné, lui permettant le cas échéant, de qualifier un conflit d'intérêts et de fournir aux services concernés les instructions nécessaires à sa résolution.

- **Conflits d'intérêts entre la Société et les OPCIs qu'elle gère**

*(i) Le conflit à l'acquisition*

La situation visée ici est celle dans laquelle des membres du personnel de la Société de gestion chercheraient à acquérir un bien immobilier mal adapté à un OPCI, à minima dans le but de percevoir une commission d'acquisition.

Ce risque est couvert par la Procédure de Prise de Décision d'Investissement de la Société de gestion et dans la charte du comité Growth Council, notamment dans ses parties relatives à la sélection des actifs.

Par ailleurs, pour chaque OPCI, la Société de gestion définit une Procédure de Prise de Décision d'Investissement contenant des critères précis, faisant l'objet d'un suivi à 1<sup>er</sup> niveau par l'équipe de gestion puis à 2<sup>nd</sup> niveau par le Comité des Conflits d'Intérêts.

*(ii) Le conflit à la vente*

La situation visée ici est celle dans laquelle les membres du personnel de la Société chercheraient à céder un immeuble dans des conditions désavantageuses pour l'OPCI dont elle assure la gestion, ceci afin, à minima, dans le but de percevoir une commission de vente.

Ce risque est couvert par la Procédure de Prise de Décision d'Investissement de la Société de gestion et dans la charte du comité Growth Council, notamment dans ses parties relatives au désinvestissement.

Par ailleurs, pour chaque OPCI, les éventuels projets d'arbitrage font l'objet d'une analyse à 1<sup>er</sup> niveau par l'équipe de gestion (présentation en Comité d'Investissement) et à 2<sup>d</sup> niveau par le Contrôleur Interne.

*(iii) Le conflit entre dirigeants ou membres du personnel de la Société et un OPCI géré*

Les dirigeants et membres du personnel n'occuperont, à titre personnel, aucune fonction opérationnelle directe ni indirecte liée à l'investissement ou au désinvestissement dans d'autres sociétés.

Ils pourront effectuer à titre personnel des opérations d'investissement immobilier, directement ou indirectement, à condition que ces opérations soient soumises à l'accord préalable du Contrôleur interne.

Le Contrôleur Interne pourra ainsi veiller à ce que l'opération ne génère aucun conflit d'intérêts. Notamment, cette autorisation ne pourra être donnée si l'actif a été sourcé par la Société de gestion dans le cadre de l'investissement par un OPCI en phase d'investissement, ceci créant un conflit d'intérêts évident.

*(iv) Le conflit entre dirigeants ou membre du personnel de la Société de Gestion au titre d'autres fonctions exercées et mandats sociaux occupés et un OPCI géré*

Les dirigeants et membres du personnel de la société de gestion pourraient cumuler leurs fonctions opérationnelles au niveau de la société de gestion avec d'autres fonctions ou mandats sociaux.

Les dirigeants et membres du personnel se trouvant dans ces situations sont tenus de déclarer spontanément au Contrôleur Interne toute situation ou événement qui pourrait engendrer ou déclencher un conflit entre les intérêts d'un OPCI géré par la société de gestion et ceux de l'entité auprès de laquelle, ils occupent une autre fonction ou un mandat social.

Les dirigeants et membres du personnel se trouvant dans ces situations doivent en faire déclaration au Contrôleur Interne, qui (i) veille à leur enregistrement dans le registre des conflits d'intérêts de la société de gestion, (ii) saisit systématiquement le comité des conflits d'intérêts de la société de gestion qui statue sur les mesures à prendre pour gérer ces situations, et (iii) veille à la communication desdites situations de conflits d'intérêts à tout souscripteur préalablement à l'exécution de sa souscription et en cas de survenance ultérieure, aux investisseurs de l'OPCI concerné, et ce dès identification de la situation.

▪ **Conflits d'intérêts entre les souscripteurs de la Société**

*(i) Le conflit d'allocations*

La situation visée ici est celle où un actif identifié par la Société de gestion correspondrait à la Procédure de Prise de Décision d'Investissement d'au moins deux OPCIs gérés par la Société, et pourraient être acquis par chacun d'eux. Le risque est encadré par la vérification des critères d'allocation présentés dans la documentation réglementaire et commerciale des OPCIs gérés.

Si, malgré tout, la situation survient, la procédure suivante sera appliquée :

- a. Le premier principe à observer sera le respect du Code de Déontologie et du principe de traitement équitable des souscripteurs ;

- b. Le choix d'allocation d'un investissement à un OPCI ou la création d'un OPCI ad hoc sera déterminé selon la procédure et les critères objectifs suivants :
- Stratégie d'investissement de l'OPCI pour lequel l'actif est le plus adapté ;
  - Nature des actifs envisageables ;
  - Allocation géographique des actifs ;
  - Attentes de l'OPCI en matière de rendement ;
  - Niveau de risque unitaire ;
  - Volume unitaire d'investissement (et stratégie de dispersion des risques) ;
  - Montant total à investir par l'OPCI et montant restant à investir ;
  - Antériorité de la disponibilité des montants à investir par l'OPCI ;
  - Durée de détention du bien : optimisation du potentiel de revalorisation du bien en fonction de sa typologie et de la durée de vie de l'OPCI ;
  - Mode d'acquisition : en direct, via une société ou en crédit-bail immobilier, en indivision, copropriété, pleine propriété ;
  - Possibilité de co-investissement ;
  - Financements envisageables et/ou possibilité de nouvel endettement de l'OPCI ;
  - Respect des contraintes légales, réglementaires, statutaires et contractuelles.
- c. Si une opportunité d'investissement est malgré tout susceptible de convenir à plusieurs portefeuilles, et sous réserve que ceci soit autorisé par la Procédure de Prise de Décision d'Investissement de chacun des OPCIs, un co-investissement pourrait être envisagé, selon les règles précisément décrites dans le Règlement de gestion, en ses parties relatives au co-investissement ;
- d. Si le co-investissement n'est pas autorisé, le Growth Council veille à un traitement équitable des opérations, sur une base rotationnelle. Ainsi, un actif ne peut être alloué à plusieurs portefeuilles, le plus ancien OPCI disposant des liquidités les plus anciennes à la date d'examen des dossiers est privilégié. L'autre portefeuille aura la priorité lorsqu'une autre opportunité de même nature se présentera. Dans certains cas, un système de rotation des actifs pourra être mis en place (chevauchement des périodes d'investissement entre deux véhicules par exemple).

La décision sera formalisée en Growth Council Dans le cadre des OPCIs dédiés, les actifs ou projets immobiliers éligibles apportés par le souscripteur sont automatiquement alloués à l'OPCI dédié de ce dernier.



*(ii) Les transactions entre deux OPCI gérés par la Société*

La situation visée ici est celle où un OPCI géré par la Société cède un actif à un autre OPCI géré par la Société. La Société représentant alors chacune des deux parties.

Une telle opération ne pourrait intervenir qu'à un prix correspondant à la moyenne arithmétique de l'évaluation réalisée par deux experts indépendants l'un mandaté pour le compte de l'acquéreur et l'autre pour le compte du vendeur. Le Growth Council ne pourrait déroger à ce prix qu'en documentant de façon formelle et argumentée les raisons du choix d'un autre prix.

*(iii) Conflits d'intérêts potentiels liés à l'activité de conseil en investissements immobiliers*

Dans le cadre de sa mission de conseil en investissement immobilier, la Société ne s'interdit pas de proposer à ses souscripteurs d'investir dans les mêmes biens que les OPCI qu'elle gère.

Une telle opération ne présente d'intérêt que lorsqu'un actif particulièrement intéressant dépasse la capacité d'investissement de chacun des deux investisseurs. Dans ce contexte, la Société pourra proposer ses conseils à d'autres souscripteurs, ces derniers ayant vocation, dans ce cas, à investir le solde pour que l'opération se réalise.

Le dispositif de gestion des conflits d'intérêts concernant ce cas de figure serait similaire au dispositif de co-investissement. Ainsi, l'ensemble des parties prenantes serait informé préalablement de la participation d'OPCI gérés par la Société à l'opération envisagée. Les conditions de réalisation de l'opération seraient identiques pour l'ensemble des parties prenantes afin de garantir une saine gestion des risques et l'alignement des intérêts des porteurs. La documentation de l'opération et des OPCI reflètera ces informations.

*(iv) Conflits d'intérêts entre un OPCI et un prestataire*

Dans le processus de décision de la Société d'avoir recours à un prestataire plutôt qu'à ses propres équipes ainsi que dans la détermination contractuelle des conditions négociées avec ledit prestataire, la Société vérifie à tout moment l'absence de conflits d'intérêts et, si cela venait à survenir, les gère de façon appropriée, conformément au Code de Déontologie.