

POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTERETS

Décembre 2020



IRG Real Estate accorde une haute importance à l'intérêt de ses clients. Les situations de conflits d'intérêts auxquelles elle pourrait être confrontée, pouvant porter atteinte à l'intérêt de ses clients, peuvent remettre en question l'intégrité et le professionnalisme de la société. Ainsi, leurs éventualités se doivent d'être détectées et dans le cas où elles ne peuvent être évitées, toute situation de conflits d'intérêts, est à prendre en main avec équité et dans le respect de l'intérêt exclusif du client.

Ainsi, la détection de situations de conflits d'intérêts et leur gestion font partie intégrante des obligations et des devoirs de IRG Real Estate.

La circulaire de L'AMMC relative aux OPCl traite de la prévention et la gestion des conflits d'intérêts au niveau des articles 62 à 68 de ladite circulaire.

I. MECANISMES MIS EN PLACE POUR L'IDENTIFICATION DES SITUATIONS QUI DONNENT OU SONT SUSCEPTIBLES DE DONNER LIEU A UN CONFLIT D'INTERET

Un conflit d'intérêt est une situation dans laquelle, les intérêts de IRG Real Estate, de ses clients, de ses collaborateurs, sont en concurrence, de manière directe ou indirecte et qu'il porte préjudice à l'intérêt du client.

Ceci concerne IRG Real Estate, en tant que société de Gestion d'OPCl, l'ensemble des collaborateurs, les prestataires, ainsi que les actionnaires de la société.

Les conflits d'intérêts recouvrent un ensemble d'éléments, notamment :

- Le respect de l'intérêt des clients ;
- La déontologie professionnelle des collaborateurs ;
- Les informations privilégiées, les délits d'initié, la confidentialité, le respect du secret professionnel ;
- Les règles relatives aux transactions personnelles ;

La politique de gestion de conflits d'intérêts s'appuie sur un dispositif de prévention, de détection, de gestion, de communication et d'archivage des conflits d'intérêts.

Critères de détection de situations de conflits d'intérêts

IRG Real Estate se trouve dans une situation de conflit d'intérêts lorsqu'elle réalise des opérations sur l'actif ou le passif de l'OPCI qu'elle gère avec les organismes apparentés.

La société de gestion se trouve également dans une situation de conflit d'intérêts lorsqu'un membre de son organe de gouvernance, ou l'un de ses dirigeants ou un membre de son personnel se trouve notamment dans l'une des situations suivantes :

- A un intérêt direct ou indirect, dans la réalisation d'une opération ou la prestation de services au profit d'un client de IRG Real Estate, qui est différent de l'intérêt de ce dernier ;
- Peut à l'occasion de l'opération ou de la prestation de services précitées, réaliser un gain financier ou éviter une perte financière au détriment du client ;
- Privilégie moyennant un avantage quelconque, à l'occasion de la prestation de services, les intérêts d'un client autre que celui pour le compte duquel ladite prestation est réalisée ;
- Perçoit d'une personne autre que le client un avantage en relation avec le service fourni audit client, autre que la commission ou les frais normalement facturés au titre du service précité ;
- Octroie à une personne autre que le client un avantage en relation avec le service fourni audit client.

Dispositif d'identification des conflits d'intérêts

Le dispositif d'identification et de prévention des conflits d'intérêts se compose des éléments suivants :

- Une identification préalable des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser ;
- La mise en place d'une cartographie des conflits d'intérêts ;
- Une organisation et des procédures dont l'objectif est de prévenir toute situation de conflits d'intérêts et sa gestion ;
- Un registre recensant les situations de conflits d'intérêts ;
- Un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs ;

- Un contrôle permanent du dispositif par le Contrôleur Interne et Déontologie de IRG Real Estate.

Cartographie des conflits d'intérêts

La cartographie des conflits d'intérêts décrit les risques potentiels auxquels pourrait être confrontée IRG Real Estate, en identifiant les types de situations génératrices de conflits d'intérêts ainsi que les risques qui y sont associés.

La cartographie des risques a pour objet de déterminer les conflits d'intérêts potentiels au regard des activités exercées ou des situations rencontrées dans la vie de IRG Real Estate.

Le Contrôleur Interne et Déontologie a le devoir de procéder à la mise à jour de la cartographie des conflits d'intérêts de manière régulière, en fonction de l'évolution de la réglementation en vigueur, du développement de l'activité, ainsi que du registre relatif aux situations de conflits d'intérêts.

Le Contrôleur Interne et Déontologie tient une fois par an des séances de sensibilisation, au profit de l'ensemble des collaborateurs, sur l'aspect des conflits d'intérêts pouvant se présenter au sein de IRG Real Estate.

Durant ces séances de sensibilisation, la cartographie des situations potentielles de conflits d'intérêts est présentée avec le mode opératoire à suivre en cas de détection d'une de ces situations.

II. PROCEDURES A SUIVRE ET MESURES A PRENDRE EN VUE DE PREVENIR ET DE GERER LES CONFLITS D'INTERETS

Prévention de situations de conflits d'intérêts

Afin de prévenir les risques identifiés, IRG Real Estate s'est doté d'un dispositif global fixant les règles internes, le code déontologique et les procédures à respecter au sein de la société de gestion.

Ainsi, l'autonomie des différentes activités est affirmée, de même que le principe de la séparation des métiers et des fonctions. Les fonctions de contrôle interne sont indépendantes vis-à-vis des structures opérationnelles qu'elles contrôlent.

L'ensemble des membres de IRG Real Estate sont tenus de faire preuve d'indépendance et d'impartialité, de respecter le secret professionnel, et doivent éviter d'être redevable envers autrui, dès lors que ceci va à l'encontre des intérêts de IRG Real Estate, de ses clients de ses fournisseurs et de son personnel.

Les Dirigeants de la société de gestion et les membres de son personnel ne peuvent ni percevoir ni verser une rémunération ou un avantage quelconque, à toute personne qui se trouve en situations de conflits d'intérêts, notamment les personnes suivantes :

- Les intermédiaires financiers et les prestataires de services auxquels recourt IRG Real Estate dans le cadre de l'exercice de ses activités, à l'exception des montants qui leur sont versés en contrepartie des prestations rendues à la société de gestion ;
- Le cocontractant (contrepartie) dans le cadre des opérations réalisées pour le compte des OPCI gérés ;
- Les clients à l'exception des montants qui leur sont dus conformément à la loi 70-14 précitée et les textes pris pour son application.

Toute rémunération ou avantage reçu en dehors des cas visés au premier alinéa ci-dessus doivent être déclarés sans délai au déontologue.

Pour la réalisation de toute opération pour le compte du personnel, la personne concernée par l'opération doit en informer le Contrôleur Interne et Déontologie.

Tout membre de IRG Real Estate doit éviter de se trouver dans la situation où ses intérêts personnels seraient en conflit avec ceux de IRG Real Estate, de ses clients, de ses fournisseurs et de son personnel. En cas de doute, il doit en avertir son supérieur hiérarchique.

Gestion de situations de conflits d'Intérêts

La gestion d'une situation de conflit d'intérêt se décline autour de deux axes principaux :

- 1/ La déclaration du conflit d'intérêt
- 2/ Le suivi du conflit d'intérêt

A cet effet, toute situation de conflit d'intérêt fait l'objet d'une prise en main immédiate et d'une prise de décision, et ce, dans le strict intérêt du client. Des solutions de traitement du conflit d'intérêt sont proposées en optant pour celles favorisant autant que possible l'intérêt du client.

Ainsi, en cas d'apparition d'une situation de conflits d'intérêts, le Contrôleur Interne et Déontologie prépare une note à adresser aux Directions concernées ainsi qu'à la Direction Générale, afin de prendre une décision quant à ladite situation, de la prendre en main, et ce, dans le strict intérêt du client en suivant les étapes ci-dessous:

Identification d'une situation de conflits d'intérêts

Tout collaborateur identifiant ou se trouvant face à une situation de conflit d'intérêt doit en informer son responsable hiérarchique ainsi que le Contrôleur Interne et Déontologie en renseignant la fiche de déclaration des conflits d'intérêts dédié à cet effet, reprenant la description de la situation conflictuelle en question, sa source, la ou les personnes concernées et leur intérêt.

Analyse et proposition de mesures correctives

Des actions correctives destinées à éviter au maximum les situations de conflits d'intérêts équivalentes à celles qui se sont produites auparavant sont mises en place.

Prise de décision favorisant l'intérêt du client

La décision prise a pour but de limiter les conséquences du conflit d'intérêts en question mais également de prévenir la survenance d'un nouveau conflit d'intérêt de même nature (mise en place de nouveaux contrôles, mise à jour des procédures)

Mise à jour du registre spécifique aux situations de conflits d'intérêts

Mise à jour de la cartographie des conflits d'intérêts

III. MODALITES D'ENREGISTREMENT DES ACTIVITES POUR LESQUELLES UN CONFLIT D'INTERET S'EST PRODUIT

Le Contrôleur Interne et Déontologie met en place et maintient à jour un registre spécifique relatif aux situations de conflits d'intérêts survenues et potentielles par activité, permettant de recenser, suivre et gérer lesdits conflits d'intérêts avérés ou éventuels et en assurer le suivi de manière régulière en reprenant la description de la situation conflictuelle, les intérêts de l'entité ou de la personne concernée.

Par ailleurs, un reporting des conflits identifiés est établi par le Contrôleur Interne et Déontologie et présenté au Comité de Direction au minimum une fois par an.

IV. MODALITES D'INFORMATION DES CLIENTS DE L'EXISTENCE DES SITUATIONS DE CONFLITS D'INTERETS

Dans le cas où IRG Real Estate risque de se trouver dans une situation de conflits d'intérêts, celle-ci se doit d'informer de manière claire et détaillée, par tout moyen faisant preuve de réception, les clients concernés de l'existence de ce risque et sa source afin de leur permettre de prendre leur décision en toute connaissance de cause. L'information au client se fait sans délais.

IRG Real Estate communique sa politique de gestion des conflits d'intérêts au public par tout moyen, notamment, par sa publication sur son site Internet.