

Politique de Prévention & Gestion des conflits d'intérêts

Intitulé	Politique de Prévention et de Gestion des conflits d'intérêts
Responsable	Conformité

Version	Date
V5.2	15/09/2025

PRINCIPAL REAL ESTATE

36, avenue Hoche, 75008 Paris, France
T +33 (0) 1 40 15 53 00

SAS au capital de 10.104.868 € - Siren No 534 857 255 - RCS Paris

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-13000036

1. Introduction

Principal Real Estate SAS (PRE SAS) est une société de gestion immobilière française, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Conformément aux articles 321-48 du règlement général de l'AMF, 31 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 et 34 du règlement délégué (UE) 2017/565 de la Commission du 25 avril 2016 :

- « La société de gestion de portefeuille **établit et maintient opérationnelle une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts qui doit être fixée par écrit et être appropriée** au regard de sa taille, de son organisation, de la nature, de l'importance et de la complexité de son activité ;
- **Lorsque la société de gestion de portefeuille appartient à un groupe, la politique de gestion des conflits d'intérêts doit également prendre en compte les circonstances, qui sont connues ou devraient être connues par la société de gestion de portefeuille, susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts résultant de la structure et des activités professionnelles des autres membres du groupe.** »

Définition d'un conflit d'intérêts

Par conflit d'intérêts, on entend toute situation professionnelle dans laquelle le pouvoir d'appréciation ou de décision d'une personne, d'une entreprise ou d'une organisation peut être influencé ou altéré, dans son indépendance ou son intégrité, par des considérations d'ordre personnel ou par un pouvoir de pression émanant d'un tiers.

De manière générale, un conflit est susceptible d'exister dès lors qu'une situation risque de porter atteinte aux intérêts d'un client. Cette situation se présente lorsque :

- Les intérêts de la société de gestion, ceux de ses collaborateurs, des partenaires commerciaux, ou des personnes physiques ou morales qui leur sont liées directement ou indirectement, sont en concurrence avec les intérêts de ses clients ;
- Deux clients (souscripteurs) ont des intérêts concurrents ;
- Les intérêts de la société de gestion sont en concurrence avec les intérêts personnels d'un collaborateur.

Un intérêt est la source d'un avantage de quelque nature que ce soit, matériel ou immatériel, professionnel, commercial, financier ou personnel.

Les situations potentielles de conflits d'intérêts sont définies comme les situations où PRE SAS, les personnes concernées ou sa société mère :

- Est susceptible de réaliser un gain financier ou d'éviter une perte financière aux dépens du client ;
- A un intérêt au résultat d'un service fourni au client ou d'une transaction réalisée pour le compte de celui-ci qui est différent de l'intérêt du client au résultat ;
- Est incité, pour des raisons financières ou autres, à privilégier les intérêts d'un autre client ou d'un groupe de clients par rapport aux intérêts du client auquel le service est fourni ;
- Exerce la même activité professionnelle que le client ;
- Reçoit ou recevra 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 la commission ou les frais normalement facturés pour ce service.

Principes généraux organisationnels

PRE SAS s'est organisée depuis sa création pour limiter le risque de survenance de tels conflits d'intérêts.

L'alignement des intérêts des parties prenantes (salariés et actionnaires) avec ceux des clients est au cœur de l'approche et de la philosophie de gestion :

- PRE SAS est indépendante de tout promoteur immobilier ;
- PRE SAS est indépendante de tout réseau de commercialisation commissionné ;
- Les principes de définition de la rémunération de l'ensemble des collaborateurs font l'objet actuellement d'une revue.¹

¹ À la date de rédaction du présent document mis à jour, en septembre 2025.

2. Dispositif de prévention et d'identification des conflits d'intérêts

Les mesures adoptées par PRE SAS pour prévenir des situations de conflits d'intérêts se matérialisent au sein des processus suivants :

- Un dispositif de conformité et de contrôle interne :
 - o Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) veille au respect des règles et des procédures ;
- Le respect de règles déontologiques par tous les collaborateurs de PRE SAS, intégrant un processus propre aux déclarations et aux validations des transactions personnelles, l'encadrement des fonctions et mandats ex-térieurs, et l'encadrement des cadeaux et invitations, reçus et offerts ;
 - o Un Code de déontologie auquel adhèrent obligatoirement les collaborateurs de PRE SAS vise à garantir le respect des principes relatifs à la primauté des intérêts des clients et à la prévention des conflits d'intérêts. Chaque collaborateur a l'obligation de se comporter avec loyauté et agir d'une manière équitable dans l'intérêt des clients en respectant l'intégrité, la transparence et la sécurité du marché ;
 - o Les collaborateurs de PRE SAS 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 ;
- L'encadrement de la rémunération : les principes de définition de la rémunération de l'ensemble des collaborateurs font l'objet actuellement d'une revue² ;
- L'encadrement des relations entre PRE SAS et sa société mère ainsi que les autres sociétés du Groupe.

Une cartographie des risques de conflits d'intérêts est mise à jour régulièrement : les activités exercées y sont analysées pour détecter des situations de conflits d'intérêts susceptibles de porter atteinte aux intérêts des clients y compris ceux en matière de durabilité. La cartographie précise les types d'activités pour lesquels un conflit d'intérêts est susceptible de se produire et recense les dispositifs et procédures mis en place pour prévenir tout risque de survenance d'un tel conflit.

3. Dispositif de gestion des conflits d'intérêts

Conformément à la réglementation, le RCCI tient un registre consignant tous les types de services d'investissement ou de services connexes, ou les autres activités exercées par PRE SAS, ou pour son compte, pour lesquels un conflit d'intérêts s'est produit.

Une note expliquant le contexte et la façon dont ce conflit a été géré est systématiquement rédigée.

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

PRE SAS met à jour et renforce son dispositif opérationnel, de contrôle, ou ses procédures, dès que la réglementation ou la situation l'exige.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de PRE SAS est garant du fonctionnement de ce dispositif, et se tient à la disposition de tout client ou tiers qui souhaiterait de plus amples informations sur le dispositif de prévention, d'identification, et de gestion des conflits d'intérêts de la société PRE SAS.

² À la date de rédaction du présent document mis à jour, en septembre 2025.