



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# CODE DE DEONTOLOGIE

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

RESPONSABLE DE LA MISE À JOUR	DATE DE MISE À JOUR
RCCI	25/04/2024

C2 : DOCUMENT À USAGE INTERNE



## SUIVI DES VERSIONS

MISE À JOUR PAR	DATE DE MISE À JOUR	REVUE PAR	DATE DE REVUE
PAULINE FOUCHÉ (CONFORMITÉ)	25/04/2024	SOPHIE FACQUES (DIRECTRICE. JURIDIQUE) CAROLINE BISSOR (RCCI)	25/04/2024
LOUIS DECOSTER (CONFORMITÉ)	20/07/2020	SOPHIE FACQUES (DIR. JURIDIQUE) CAROLINE BISSOR (RCCI)	24/08/2020
VERSION INITIALE	29/01/2019		
CREATION	01/07/2013		

# PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions de l'article L. 531-8 du Code monétaire et financier, Edmond de Rothschild REIM (France) (« EdR REIM (France), « La Société de Gestion » ou « la SGP » ci-après) a adhéré à une association professionnelle, l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (« ASPIM »), et a adopté son Code de Déontologie.

En parallèle et conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'AMF, du Règlement de Déontologie des OPCV et des SCPI, Edmond de Rothschild REIM (France) a adopté son propre Code de Déontologie (le «Code») qui définit les règles professionnelles et les principes essentiels qu'Edmond de Rothschild REIM (France) et ses collaborateurs respectent.

Les principes déontologiques exposés dans ce Code sont les suivants :

1. Gestion des conflits d'intérêts
2. Obligations de moyens
3. Exercice des droits
4. Relations avec les tiers
5. Rémunération
6. Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme
7. Lutte contre la corruption
8. Alerte éthique
9. Protection des données personnelles
10. Confidentialité
11. Sécurité

Le Code est remis à tout nouveau collaborateur d'Edmond de Rothschild REIM (France) qui atteste par écrit l'avoir reçu.

Les collaborateurs, y inclus les membres du personnel et les personnes agissant au nom et pour le compte d'Edmond de Rothschild REIM (France), ainsi que les mandataires sociaux s'engagent à respecter la loi, les règles déontologiques en vigueur qui régissent la profession, en particulier celles édictées par l'ASPIM et l'AFG et les dispositions du Code.

Les collaborateurs de la SGP assurent leurs fonctions dans le souci permanent de la primauté des intérêts de la clientèle d'Edmond de Rothschild REIM (France), ce qui implique loyauté, confidentialité, compétence, soins et diligences.

A ce titre, ils doivent :

- Faire preuve de bonne foi et de professionnalisme ;
- Ne rien dissimuler au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI » ci-après) ou à leur hiérarchie, si des questions leur sont posées ;
- Être en mesure d'expliquer les raisons ou les modalités de tout acte effectué dans l'exercice de leur fonction ;
- Faire part spontanément à la hiérarchie ou au RCCI de leurs éventuels doutes ou interrogations dans l'interprétation ou l'application du présent code.

L'intérêt des porteurs de parts prime sur l'intérêt de la société de gestion.

Les collaborateurs doivent, vis-à-vis de tous les clients et de manière générale de toutes les relations d'affaires d'Edmond de Rothschild REIM (France), agir en respectant les usages de la profession et l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent (marché immobilier, marchés financiers le cas échéant).

Ils doivent également faire preuve de manière générale, dans l'exercice de leur fonction et en toutes situations, de bon sens et de discernement.

# SOMMAIRE

I.	GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS .....	6
	DÉFINITION DE LA NOTION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS.....	6
	DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	6
	DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIRECTEURS D'INVESTISSEMENT .....	7
	DISPOSITIONS RELATIVES AUX INVESTISSEMENTS .....	7
	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CO-INVESTISSEMENTS.....	8
	ÉGALITÉ DES CLIENTS .....	8
	DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PERSONNELLES ET CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	9
	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRANSACTIONS PERSONNELLES SUR LES TITRES ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ.....	10
II.	OBLIGATIONS DE MOYENS .....	10
	ORGANES DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	10
	DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	10
	COLLABORATEURS .....	11
	DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE .....	11
	FONCTIONS DU RCCI.....	12
	PERSONNE EN CHARGE DE LA DÉONTOLOGIE .....	12
III.	EXERCICE DES DROITS DE VOTE .....	13
IV.	RELATIONS AVEC LES TIERS .....	13
	RELATIONS AVEC LES PRESTATAIRES .....	13
	RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES .....	13
	RELATIONS AVEC LES EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION .....	14
	RELATIONS AVEC LES CLIENTS.....	14
	RELATIONS AVEC LES AUTORITÉS DE TUTELLE .....	14
V.	RÉMUNÉRATION .....	14
	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION OU DE PRESTATAIRE .....	14
	RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS.....	15
VI.	LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME .....	15
	SOCIÉTÉ DE GESTION.....	15
	COLLABORATEURS .....	16
VII.	LUTTE CONTRE LA CORRUPTION.....	17
	CADEAUX ET AVANTAGES .....	18
	ALERTE ÉTHIQUE.....	18
VIII.	PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES .....	19
IX.	CONFIDENTIALITÉ .....	19
	COMMUNICATION AVEC LA PRESSE .....	19
X.	SÉCURITÉ .....	19
XI.	DIFFUSION ET MISES À JOUR .....	19

# I. GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

## DÉFINITION DE LA NOTION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

Les situations de conflit d'intérêts dont l'existence peut porter préjudice aux intérêts des clients et les obligations concernant les mesures à prendre en vue de les prévenir, les détecter et s'il y a lieu les gérer sont définies par la réglementation.

A l'occasion de la gestion de fonds d'investissement alternatif (« FIA » ou « fonds » ci après) de prestations en matière immobilière, ou de l'exercice de services connexes, une situation de conflit d'intérêts se traduira généralement par une décision ou un comportement de la société, de ses collaborateurs, des sociétés liées ou de tout autre prestataire ou client avec lequel elle est en relation professionnelle qui portera ou pourra porter atteinte aux intérêts des clients. Elle peut être dans certaines circonstances à l'origine d'un préjudice éventuellement financier supporté par le client.

Une telle situation peut présenter un caractère structurel et donc relativement permanent du fait des relations économiques, financières, capitalistiques ou contractuelles que la société ou ses collaborateurs entretiennent avec des tiers, personnes physiques ou morales, avec lesquelles elle est en relation habituelle (sociétés liées par exemple) ou occasionnelle et donc ponctuelle. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par la société conformément à la réglementation prévoit notamment les modalités de traitement approprié de ces deux types de situations.

La Gestion Immobilière (« Asset Management » ou « Property Management ») doit être réalisée exclusivement dans l'intérêt des clients et ne jamais privilégier ceux d'un tiers. L'autonomie de l'activité de gestion, quel que soit le type d'organisation retenue, doit être affirmée, de même que le principe de la séparation des métiers et des fonctions.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place en fonction de sa taille, de son organisation, de ses activités, de la nature de sa clientèle, des produits qu'elle gère et du groupe auquel elle appartient, un dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui prévoit notamment :

- L'identification des personnes physiques ou morales, ainsi que des métiers exercés par la Société de Gestion ou des sociétés liées, qui peuvent se trouver en conflits d'intérêts avec les clients ;
- L'élaboration d'une cartographie des risques en la matière sur la base des situations de conflits d'intérêts éventuels identifiées ;
- La mise en place d'une procédure de gestion des conflits d'intérêts prévoyant notamment un dispositif d'alerte et des solutions aux conflits constatés ;
- Un dispositif spécifique de contrôle permanent tant ce qui concerne le 1er que le 2ème niveau ;
- L'information, s'il y a lieu, des clients en cas de constatation d'un conflit avéré, lorsque les mesures prises ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des clients sera évité.

Edmond de Rothschild REIM (France) a identifié, au moyen des informations dont elle dispose, préalablement à la mise en place des procédures concernant la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, toutes les personnes physiques ou morales avec lesquelles elle, ses dirigeants et collaborateurs, ont des relations dans le cadre professionnel, contractuel, économique, financier, relationnel de toute nature. D'une manière générale il s'agira de celles, qu'elles soient ou non clientes de la SGP, qui peuvent du fait de leur situation particulière la placer dans des situations qui pourraient la conduire à porter atteinte aux intérêts des clients.

L'élaboration d'une cartographie des risques en la matière conduit EdR REIM (France) à réaliser un inventaire des situations de conflits d'intérêts qu'elle peut rencontrer qui soit aussi exhaustif que possible.

Afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêts, il est interdit d'acquérir, pour le compte d'un véhicule, des actions non cotées de la société de gestion ou de son groupe.

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place un registre consignait les types de services d'investissement ou de services connexes ou autres activités exercés par elle ou pour son compte pour lesquels un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs de ses clients s'est produit ou est susceptible de se produire.

En cas de constatation d'un conflit d'intérêts qui est susceptible d'entraîner un préjudice pour les clients et qui n'a pu être évité malgré les mesures de gestion et de prévention mises en place, Edmond de Rothschild REIM (France), conformément à la réglementation, doit les en informer de façon claire et appropriée en vue de leur permettre de prendre une décision en connaissance de cause.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIRECTEURS D'INVESTISSEMENT

La Directrice Immobilier, le Directeur de l'acquisition et les membres de son équipe sont les personnes en charge d'étudier les opportunités d'investissements, de négocier et d'accompagner la conclusion des transactions.

L'ensemble de ces collaborateurs ne doivent jamais être placés en situation d'exercer d'autres fonctions qui soient manifestement conflictuelles.

Leur rémunération doit exclure toute gratification pouvant porter atteinte à l'indépendance de sa gestion. Lorsque cette rémunération comporte une partie variable liée à la gestion de fonds, les bases de calcul doivent faire essentiellement référence à la qualité du service rendu, appréciée dans le seul intérêt des clients, et dans le respect des orientations de placement qui lui sont assignées.

Cette disposition n'interdit pas au directeur immobilier ou au directeur de l'acquisition de bénéficier d'un plan d'option sur actions et des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'intéressement et à la participation des salariés aux résultats de son entreprise et à l'actionnariat des salariés.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX INVESTISSEMENTS

### RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS ENTRE LES VÉHICULES GÉRÉS

Lorsque la société se voit confier la responsabilité de gestion dans plusieurs véhicules gérés, chaque décision d'allocation d'actifs est justifiée et documentée. La démarche qui conduit à l'allocation d'actifs est réalisée suivant des critères d'allocation par FIA ou véhicule géré définis à l'avance, en fonction (i) de la réglementation et (ii) des règlements ou statuts des véhicules gérés.

Les critères d'affectation respectent la réglementation applicable (règle d'exclusion, ratios de dispersion et de plafonnement des risques, etc.) et peuvent notamment reposer sur l'adéquation à la :

- Stratégie des fonds (rendement/risque, typologie, secteur géographique etc.) ;
- Capacité financière d'investissement et à l'endettement des fonds .

Afin de gérer les situations dans lesquelles le recours à ces critères ne permet pas de déterminer un choix indiscutable d'allocation, Edmond de Rothschild REIM (France) a, en tout état de cause,

défini au préalable une organisation et une procédure permettant de départager a priori les fonds et de justifier les raisons pour lesquelles (i) l'affectation est réalisée au profit du FIA le plus approprié et (ii) un FIA n'a pas été privilégié par rapport à un autre.

EdR REIM (France) veille à ce que ses décisions soient prises en toute indépendance, dans l'intérêt exclusif des clients.

## TRANSACTIONS ENTRE VÉHICULES GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Si Edmond de Rothschild REIM (France) envisage de réaliser des transactions entre :

- Plusieurs véhicules gérés ;
- Entre un véhicule géré et son propre compte ; ou
- Entre un véhicule géré et une société liée.

Il lui appartient de déterminer dans le cadre de la réglementation en vigueur dans quelles conditions doivent se faire ces opérations. Du fait qu'elles présentent un risque élevé de conflits d'intérêts, elles ne doivent intervenir qu'à condition d'être dûment justifiées pour les portefeuilles concernés.

Pour effectuer ce type de transactions, la procédure en place prévoit notamment :

- Le processus de décision et les personnes concernées ;
- Les types de transactions autorisées et leurs objectifs ;
- Les précautions prises concernant la valorisation de l'opération ;
- La justification de l'intérêt des clients ;
- L'intervention du RCCI dans le processus de validation ;
- L'information des clients en cas de conflit d'intérêts avéré ;
- La traçabilité du processus de décision et l'archivage des données utilisées.

En revanche l'arbitrage de positions entre FIA, réalisé dans le seul but d'assurer la liquidité de l'un d'entre eux, est prohibé.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CO-INVESTISSEMENTS

Le co-investissement entre véhicules gérés est encadré par la procédure investissements / désinvestissements d'Edmond de Rothschild REIM (France) et les situations de conflit d'intérêts éventuelles identifiées sont systématiquement remontées au comité d'investissement / désinvestissement.

Il est par ailleurs interdit aux collaborateurs, y inclus les dirigeants d'Edmond de Rothschild REIM (France), de co-investir dans des véhicules gérés ou biens immobiliers acquis par des clients.

## ÉGALITÉ DES CLIENTS

La société de gestion de portefeuille veille, conformément à la réglementation, à ce que chaque client dispose de toutes les informations prévues par les textes, adaptées à la gestion immobilière, afin qu'il soit en mesure :

- De bénéficier d'une bonne compréhension de la situation et de l'évolution du véhicule dans lequel il a investi ;
- D'être informé de la nature des risques liés à la gestion du véhicule ;
- De prendre part aux réunions de l'assemblée générale du fia et jouir de l'exercice de ses droits, en toute connaissance de cause.

La SGP assure le respect de la confidentialité des données personnelles relatives à ses clients.

EdR REIM (France) et les organes de gouvernance ou de contrôle s'attachent à ce que la diffusion des informations relatives notamment à la gestion immobilière soit réalisée de manière à ce que l'égalité des clients et des souscripteurs soit respectée.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PERSONNELLES ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

### COMPORTEMENT GÉNÉRAL :

Les collaborateurs doivent veiller à ne pas se mettre dans une situation de conflit d'intérêts avec la société, la clientèle, les véhicules gérés ou les sociétés dans lesquels les véhicules ont investi, que ce soit en matière de choix d'un conseil ou d'un prestataire extérieur, d'une prise de participation ou d'une cession.

En particulier, ils doivent prévenir tout risque de conflit d'intérêts pouvant impliquer un membre de leur famille ou un proche.

Ils doivent également veiller à ne pas se mettre personnellement en conflit d'intérêts notamment :

- Lors de l'analyse de dossiers concurrents entre eux ou d'un dossier concurrent d'une participation du véhicule ;
- Lorsque plusieurs véhicules sont concernés ;
- Par rapport à leur propre intérêt financier et moral dans le cas où ils occupent une position de mandataire social ou de représentant de la société de gestion, d'une personne morale, ou de mandataire dans des participations.

Toute interrogation relative à un conflit d'intérêts potentiel doit être soumise à la Direction et au RCCI. Les risques sensibles de conflit d'intérêts sont consignés dans un registre.

Les principes existants relatifs aux conflits d'intérêts figurent dans le recueil des procédures, que les collaborateurs doivent connaître et appliquer.

### ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS À TITRE PERSONNEL

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place une procédure interne prévoyant les conditions dans lesquelles un accord préalable de la Direction est nécessaire pour les opérations d'achat et de vente de biens immobiliers réalisées à titre personnel entrant dans le champ d'application de l'activité de la société qui est précisé dans la procédure interne concernée.

### OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT DANS LEQUEL UN COLLABORATEUR A UN INTÉRÊT

Lors de l'examen par une société de l'opportunité d'achat d'un bien immobilier dans lequel un collaborateur détient une participation ou un intérêt (exception faite des biens gérés par des véhicules de gestion collective immobilière comme les SCPI, OPCI, OPPCI dont il est client de parts ou actionnaire ou par des sociétés de gestion de portefeuille), il en informe la Direction et le RCCI dès qu'il en a connaissance. Dans cette situation, le processus d'étude, de décision et de gestion de ce bien est confié à un autre collaborateur.

### ACQUISITION ET CESSIION DE BIENS IMMOBILIERS À DES VÉHICULES GÉRÉS ET PRISE EN LOCATION DE BIENS DÉTENUS PAR LES VÉHICULES GÉRÉS

Afin de supprimer tout risque de situation de conflit d'intérêts, les opérations d'acquisition et de cession des biens immobiliers à des véhicules gérés ou de location de biens immobiliers détenus par des véhicules gérés, par les collaborateurs sont interdites.

### CO-INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ENTRE LES VÉHICULES GÉRÉS ET LES COLLABORATEURS

Afin de supprimer tout risque de situation de conflit d'intérêts, les co-investissements immobiliers entre les véhicules gérés et les collaborateurs sont interdits.

## ACQUISITION OU CESSIION DE PARTS DE VÉHICULES GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ PAR LES COLLABORATEURS

Afin de supprimer tout risque de situation de conflit d'intérêts, les opérations d'acquisition ou cession de parts de véhicules gérés par la société sont interdites à l'ensemble des collaborateurs d'Edmond de Rothschild REIM (France), y compris les collaborateurs mis à disposition par le Groupe Edmond de Rothschild, à l'exception des cas particuliers visés par la procédure relative aux transactions personnelles.

## UTILISATION POUR COMPTE PROPRE DES SERVICES DES PRESTATAIRES

Dans les cas d'intervention pour compte propre, les salariés chargés des investissements, des travaux ou de la gestion des immeubles s'interdisent d'utiliser les services des prestataires auxquels Edmond de Rothschild REIM (France) a recours ainsi que les services d'un client ou fournisseur d'Edmond de Rothschild REIM (France) touchant une activité immobilière, sauf accord préalable écrit de la direction d'Edmond de Rothschild REIM (France).

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRANSACTIONS PERSONNELLES SUR LES TITRES ADMIS À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Dans le cadre de la gestion de certains FIA, Edmond de Rothschild REIM (France) peut être amenée à investir une partie des actifs confiés dans des titres admis à la négociation sur un marché réglementé. Il est alors interdit aux collaborateurs (et ou personne ayant des liens familiaux avec le collaborateur<sup>1</sup>) d'Edmond de Rothschild REIM (France) d'investir à titre personnel dans ces titres.

Les collaborateurs se réfèrent à la procédure relative aux transactions personnelles, annexée au présent code de déontologie, ainsi qu'à la liste des titres interdits mise à jour lors de tout changement le nécessitant.

# II. OBLIGATIONS DE MOYENS

## ORGANES DE DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le RCCI doit être informé de la nomination ou renouvellement d'un poste de Dirigeant et réalise à cette occasion un contrôle de conformité avec les règles de compatibilité fixées par la Société de Gestion, le Code de Déontologie, et la Réglementation en vigueur.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à la Réglementation en vigueur, Edmond de Rothschild REIM (France) dispose en permanence de moyens financiers, humains, matériels (organisation et équipement), adaptés

---

<sup>1</sup> On entend par la notion de « liens familiaux » l'une des personnes suivantes :

- Le conjoint du collaborateur séparé de corps ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou équivalent ;
- Les enfants sur lesquels le collaborateur exerce l'autorité parentale, ou résidants chez lui habituellement ou en alternance, ou dont il a la charge effective et permanente ;
- Tout autre parent ou allié du collaborateur.

à la nature et au niveau de développement de ses activités qui soient au moins équivalents en qualité et en efficacité à ceux dont elle a fait état pour obtenir son agrément.

La Société de Gestion qui, dans les limites de la Réglementation, a délégué (ou externalisé) en partie, ses prérogatives à d'autres sociétés, s'assure, préalablement puis périodiquement, qu'elles disposent des moyens adaptés au service demandé. Elle est ainsi en mesure de contrôler les prestations effectuées pour son compte, et s'il y a lieu, les risques additionnels liés à la délégation.

Edmond de Rothschild REIM (France) dispose d'une organisation et de moyens nécessaires pour que ses collaborateurs :

- Soient régulièrement informés des nouvelles dispositions législatives et réglementaires qui les concernent ;
- Aient accès périodiquement à une formation adaptée aux activités qu'ils exercent et aux risques qu'elles présentent.

Les services de veille juridique et de formation peuvent être délégués à des tiers. Dans ce cas, Edmond de Rothschild REIM (France) vérifie que les prestataires concernés disposent des moyens et des compétences nécessaires à leur exercice.

Les délégations de pouvoir et de signature accordées sont dûment formalisées.

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place un Plan de Continuité de son Activité. Ce dispositif prend en compte la nature des activités exercées ainsi que la fréquence des opérations réalisées. Elle dispose également d'une procédure spécifique dédiée et adaptée à l'archivage et à la sauvegarde des données.

Edmond de Rothschild REIM (France), ou le cas échéant son délégataire, dispose d'une organisation comptable lui permettant d'individualiser, retracer et vérifier l'ensemble des écritures afférentes au portefeuille des Fonds et de les rapprocher des comptes de titres ou d'espèces ouverts au nom de ceux-ci chez l'établissement dépositaire.

Conformément à la réglementation, La Société de Gestion est dotée des moyens nécessaires en vue de valoriser les instruments financiers et immeubles de toute nature se trouvant dans les portefeuilles.

## COLLABORATEURS

Concernant la déontologie des collaborateurs et notamment la déclaration et le contrôle des transactions qu'elle réalise pour compte propre ou pour le compte de personnes liées, Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place dans le cadre de la réglementation en vigueur les règles, les procédures, l'organisation ainsi que les dispositifs de contrôles et de sanctions adaptés aux risques déontologiques et de conformité qu'elle a préalablement identifié et analysé eu égard à ses activités et aux fonctions exercées par ses collaborateurs.

## DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place un dispositif de contrôle interne et de conformité adapté à ses activités et aux risques qu'elles présentent. Le contrôle du respect des règles de bonne conduite par Edmond de Rothschild REIM (France) et ses collaborateurs est concerné par ce dispositif.

La fonction de Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI » ci-après) est exercée par un salarié du Groupe, mis à la disposition d'Edmond de Rothschild REIM (France).

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place des procédures spécifiques qui prévoient et précisent notamment :

- L'organisation du dispositif de contrôle permanent et périodique ;
- Les responsabilités des contrôleurs de 1<sup>er</sup> niveau, 2<sup>nd</sup> niveau et du RCCI ;
- Les moyens mis à leur disposition pour assurer leurs fonctions ;
- L'existence d'un plan annuel de contrôle ;
- Le traitement des anomalies ;
- Le reporting du RCCI à la direction et au régulateur.

Les dirigeants d'Edmond de Rothschild REIM (France) veillent en permanence à ce que le RCCI dispose des moyens adaptés et de toutes les informations nécessaires à l'exercice de ses fonctions.

## FONCTIONS DU RCCI

Le RCCI est responsable de la vérification de la conformité de la société et de ses collaborateurs avec le présent code. Ses travaux consistent à :

- Contrôler et, de manière régulière, évaluer l'adéquation et l'efficacité :
  - Des politiques, procédures et mesures mises en place ;
  - Des actions entreprises visant à remédier à tout manquement de la société de gestion et des personnes concernées à leurs obligations professionnelles ;
- Conseiller et assister les personnes concernées chargées des services d'investissement immobilier afin qu'elles se conforment aux obligations professionnelles de la société de gestion ;
- Réaliser ou faire réaliser, la formation, l'information et la sensibilisation des collaborateurs ;
- Procéder ou faire procéder à des contrôles, à intervalles réguliers, selon un plan de contrôle prédéfini, dans les domaines couverts par ses fonctions ;
- Prendre les mesures appropriées pour remédier aux éventuelles défaillances ;
- Rendre compte de son activité aux dirigeants de la société de gestion ;
- Maintenir opérationnelles les politiques et procédures efficaces de gestion des risques ;
- Mettre en place un dispositif de contrôle de conformité qui permette de valider un nouveau produit ou un nouveau service. A cet égard, le rôle du RCCI est naturellement essentiel et s'il n'est pas appelé à donner lui-même son aval écrit, il est bien responsable de l'efficacité du dispositif.

## PERSONNE EN CHARGE DE LA DÉONTOLOGIE

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne est le déontologue de la société. Le déontologue a pour mission :

- D'aider à adopter en toutes circonstances des comportements conformes à l'idée que se fait Edmond de Rothschild REIM (France) de ce qui doit être un comportement éthique ;
- De diffuser au sein de la société la valeur du respect de la déontologie ;
- D'orienter les comportements quand il est fait appel à lui, d'expliquer les orientations prises et d'aider à leur mise en œuvre ;
- De prévenir et le cas échéant d'arbitrer tout conflit pouvant survenir entre la société et toute entreprise avec laquelle elle entretient des relations que ce soit des investisseurs, les véhicules gérés, toute autre société de gestion, ou des dossiers en cours d'analyse.

Le déontologue doit être saisi :

- Chaque fois qu'il y a un doute sur les règles applicables en la matière ;
- En cas de risque ou d'existence d'un conflit d'intérêts.

Le déontologue peut être saisi par tous moyens, y compris verbalement. Il exerce sa mission à tout instant sans respecter préalablement le principe du contradictoire.

### III. EXERCICE DES DROITS DE VOTE

Conformément à l'article L. 533-22 du Code Monétaire et Financier et à la Position-Recommandation relative à l'exercice des droits de vote par les sociétés de gestion - DOC-2005-19, dans leur version en vigueur à la date de revue du présent code, lorsqu'un FIA de type fonds professionnels spécialisé détient des droits de vote dans une société, ils sont exercés par sa Société de Gestion.

Dans le cas où les titres détenus par le FIA sont des titres cotés, la Société de Gestion doit établir une politique des droits de vote conformément aux dispositions du règlement Général de l'AMF et de la position-recommandation DOC-2005-19 de l'AMF. Dans cette politique, la Société de Gestion doit notamment détailler les conditions dans lesquelles elle entend exercer ou non les droits de vote détenus par le FIA concerné.

### IV. RELATIONS AVEC LES TIERS

La Société de Gestion suit les principes éthiques et règles suivants :

- Principes de transparence (déclaration à la hiérarchie des liens directs ou indirects avec des tiers en relation avec la société) et de limitation (décision prise par la hiérarchie en cas de lien) ;
- Devoir, pour tout collaborateur, de s'informer de l'existence ou non de liens entre un fournisseur ou prestataire de services et la personne qui a proposé ce fournisseur ou prestataire de services, puis d'en tirer les conséquences. L'objectif est d'éviter tout abus, toute fraude, qui s'apparenterait, par exemple, à une collusion ou acte de corruption ;
- Obligation de réaliser tout accord à des conditions équivalentes à celles du marché.

#### RELATIONS AVEC LES PRESTATAIRES

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place une procédure de sélection des prestataires ou fournisseurs (courtiers, promoteurs, administrateurs de bien, entreprises de bâtiment, architectes, évaluateurs et consultants, notaires, avocats, maître d'œuvre conception et maître d'œuvre exécution, bureaux d'études techniques, etc.) conforme à la réglementation, celle-ci précise notamment :

- L'organisation mise en place ;
- La liste des fonctions impliquées dans le processus de décision ;
- La périodicité des décisions ;
- Les moyens mis en place en vue d'apprécier la qualité des prestations fournies ;
- L'information éventuelle des intermédiaires sur les décisions prises ;
- Une appréciation périodique de la qualité du service rendu et notamment de son adéquation au prix facturé par le prestataire.

La sélection desdits prestataires se fonde sur des critères objectifs tels que la qualité du service rendu, la compétitivité et l'intérêt pour les clients. Edmond de Rothschild REIM (France) s'attache à ce que les prestations reçues ou les ouvrages livrés ne soient pas consentis ou acquis à des conditions supérieures à celles du marché pour une qualité de prestation et un délai d'exécution comparables.

#### RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

Les conditions de conclusion ou de renouvellement des contrats de bail ainsi que toutes les autres conditions négociées avec les locataires ou acceptées par eux (franchise, délais de paiement, travaux, indemnités, etc.) doivent, en tenant compte de l'état technique de l'immeuble, être

conformes aux conditions du marché et à celles exigées par une bonne gestion et la protection des intérêts des clients (durée ferme du bail, concurrence d'autres immeubles, etc.).

## RELATIONS AVEC LES EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Edmond de Rothschild REIM (France) veille à ce que les relations avec les experts externes en évaluation soient régies par un contrat détaillé, comportant une définition des méthodes d'évaluation retenues. Elle s'engage pour sa part à fournir aux experts des informations fiables et précises, notamment sur les plans de travaux et sur les travaux prévus et réalisés. Le contrat définit, dans la mesure du possible, les conditions de la mise en jeu de la responsabilité de l'expert et les éventuelles limites de cette responsabilité.

L'application par les experts d'une charte professionnelle de l'expertise immobilière est un critère recommandé de sélection.

## RELATIONS AVEC LES CLIENTS

Les comptes annuels, la composition des actifs à la clôture de l'exercice, les rapports des contrôleurs légaux des comptes d'un OPCI, sont mis à la disposition des clients au siège social de la société de gestion. Ils sont adressés à tous les clients qui en font la demande.

Les clients sont informés de la modification des règles de valorisation le cas échéant.

Dès lors qu'une valeur liquidative est publiée, les souscriptions et les rachats de parts des véhicules sont effectués sur la base de cette valeur, conformément à la législation.

La valeur liquidative des FIA est transmise à l'AMF si cette transmission est prévue, après sa détermination en conformité avec la réglementation.

Les frais de gestion perçus sur les actifs de FIA sont déterminés conformément à la réglementation et au règlement du véhicule.

Dans l'application des textes légaux qui régissent son activité, Edmond de Rothschild REIM (France) doit s'efforcer d'éviter tout comportement qui pourrait donner lieu à une condamnation pour abus de droit, en particulier dans le domaine fiscal.

## RELATIONS AVEC LES AUTORITÉS DE TUTELLE

La Société se conforme aux obligations réglementaires d'information et aux instructions des autorités de tutelle.

# V. RÉMUNÉRATION

## RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION OU DE PRESTATAIRE

Les frais et commissions effectivement perçus dans le cadre de l'activité de gestion de portefeuille donnent lieu à une information complète des clients.

Les produits, rémunérations et plus-values dégagés par la gestion des véhicules et les droits qui y sont attachés respectent les règles prévues dans le règlement des véhicules.

Edmond de Rothschild REIM (France) pourra facturer des honoraires de conseil ou d'expertise aux véhicules gérés selon les dispositions des règlements des véhicules.

Edmond de Rothschild REIM (France) mentionnera dans son rapport annuel la nature et le montant global des sommes facturées au titre de son activité de Société de Gestion de Portefeuille par elle et les entreprises qui lui sont liées.

Si le bénéficiaire est une entreprise liée à Edmond de Rothschild REIM (France), le rapport indique, dans la mesure où l'information peut être obtenue, l'identité du bénéficiaire et le montant global facturé.

Toute prestation de service en « Asset Management » ou « Property Management » fait l'objet d'un contrat.

Edmond de Rothschild REIM (France) s'interdit les pratiques suivantes :

- Facturation non justifiée de prestations de conseil ou de montage d'opérations concernant des biens immobiliers ;
- Dans le cadre d'un accord avec un teneur de compte, politique visant à maintenir des liquidités non rémunérées excessives dans les OPCV.

## RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Tout collaborateur d'Edmond de Rothschild REIM (France) ne peut accepter de rémunération ou de fonctions extérieures qu'après en avoir informé son employeur et avoir obtenu l'autorisation.

Toute fonction ou mandat social que les collaborateurs occuperaient dans une entreprise, une association ou autre entité doit être déclaré au RCCI, quelle que soit la nature de l'activité.

A cet effet, les collaborateurs d'Edmond de Rothschild REIM (France) déclarent annuellement leurs mandats extérieurs et internes au RCCI.

En particulier, les collaborateurs non dirigeants ne peuvent accepter un mandat ni s'entremettre dans une transaction de nature immobilière, ni avoir quelque intérêt dans une entreprise exerçant une activité dans le domaine immobilier (à l'exception des SCI patrimoniales) et/ou en relation d'affaires avec Edmond de Rothschild REIM (France).

Les collaborateurs chargés directement de la gestion des biens immobiliers et leur hiérarchie ne peuvent détenir un intérêt, d'une quelconque façon, dans un bien immobilier dont ils assurent directement la gestion, hormis le cas du locataire ayant conclu le contrat de bail de location de sa résidence à une date antérieure à celle de l'affectation des biens. Dans ce dernier cas et si cette situation se présentait, la gestion dudit bien serait confiée à un autre collaborateur.

Le collaborateur qui détecte une situation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés ou qui se trouve conduit à détenir une information privilégiée doit en informer sans délai sa hiérarchie et le RCCI.

# VI. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

## SOCIÉTÉ DE GESTION

Edmond de Rothschild REIM (France) respecte conformément à la réglementation en vigueur les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la Lutte Contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme.

A ce titre, Edmond de Rothschild REIM (France) dispose d'une procédure spécifique en la matière adaptée à ses activités et aux risques qu'elles présentent. Ladite procédure traite notamment des points suivants :

- Le rappel de l'environnement législatif et réglementaire en la matière ;
- L'énumération des sanctions en matière pénale auxquelles pourraient s'exposer les collaborateurs en cas de manquement manifeste à leur devoir de vigilance ;
- L'attitude à suivre en cas de suspicion de blanchiment ;
- L'interdiction de divulguer aux clients concernés ou à toute personne non autorisée les informations ou interrogations concernant une suspicion de blanchiment ;
- Les informations à collecter, lors de l'entrée en relation en vue de la connaissance des clients de fonds.

Dans ce cadre, la procédure prévoit de :

- Mettre périodiquement à jour les informations qu'il détient ;
- S'organiser, quelle que soit la structure juridique concernée, pour toujours connaître l'ayant droit économique propriétaire des fonds confiés.

Il est recommandé d'être vigilant en ce qui concerne certains comportements ou certaines opérations inhabituelles. La liste qui suit les concerne, elle n'a pas de caractère exhaustif :

- L'entrée en relation avec une société patrimoniale notamment de droit étranger dont il est difficile d'appréhender les ayants droits économiques ;
- L'offre d'un intermédiaire portant sur l'acquisition de produits notamment dérivés ou structurés avec une garantie de rachat à des prix dégagant une rentabilité anormalement élevée. D'une manière générale, les opérations inhabituelles réalisées avec des intermédiaires qui présentent des incohérences dans les conditions appliquées par rapport aux usages de place ;
- Dans le cadre du montage d'un produit dédié, la proposition d'un client ou d'un intermédiaire de conditions tarifaires hors marché au bénéfice du gestionnaire ;
- L'offre d'instruments financiers non cotés émis par des sociétés dont l'activité apparaît notoirement illicite ou dont la provenance des fonds qui les ont financées est douteuse ;
- Certains types de fonds d'investissement qui présentent notoirement des risques plus élevés du fait de la clientèle concernée et qui sont donc susceptibles d'être plus particulièrement utilisés en vue de blanchiment.

## COLLABORATEURS

En présence d'une clause de substitution figurant le cas échéant dans les promesses de vente, les dispositions et mesures de vigilances exposées ci-dessus seraient à mettre en œuvre au vu des informations concernant le bénéficiaire de ladite clause.

Les collaborateurs déclarent connaître les obligations légales auxquelles Edmond de Rothschild REIM (France) est soumis et respecter scrupuleusement la procédure en vigueur, qui décrit :

- Le rappel de l'environnement législatif et réglementaire en la matière ;
- L'énumération des sanctions en matière pénale auxquelles pourraient s'exposer les collaborateurs en cas de manquement manifeste à leur devoir de vigilance ;
- L'exigence de vigilance à l'égard des opérations initiées par des clients qui sont manifestement inhabituelles, notamment en ce qui concerne leur montant, leur fréquence, leur nature, leur origine géographique ou les montages juridiques et financiers en cause ;
- L'attitude à suivre en cas de suspicion de blanchiment ;
- L'interdiction de divulguer aux clients concernés ou à toute personne non autorisée les informations ou interrogations concernant une suspicion de blanchiment.

Parmi celles-ci, les collaborateurs doivent informer le déclarant TRACFIN d'Edmond de Rothschild REIM (France) de tout soupçon qu'ils pourraient avoir sur toute opération qui sembleraient s'apparenter à du blanchiment de capitaux.

## VII. LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Edmond de Rothschild REIM (France) pratique une tolérance zéro vis-à-vis de la corruption et des tentatives de corruption.

La corruption est définie par le code pénal (articles 433-1 et suivants, articles 445-1 et suivants) comme étant le fait, par quiconque, de proposer sans droit, à tout moment, directement ou indirectement, des offres, des promesses, des dons, des présents ou des avantages quelconques, pour lui-même ou pour autrui, pour obtenir :

- D'une personne dépositaire de l'autorité publique, chargée d'une mission de service public ou investie d'un mandat électif public ; ou
- D'une autorité ou d'une administration publique ; ou
- De toute personne, qui, sans être dépositaire de l'autorité publique, ni chargée d'une mission de service public, ni investie d'un mandat électif public exerce, dans le cadre d'une activité professionnelle ou sociale, une fonction de direction ou un travail pour une personne physique ou morale ou pour un organisme ;

Un avantage quelconque, en violation de ses obligations légales, contractuelles ou professionnelles, dans le fait d'accomplir ou de ne pas accomplir un acte, de faciliter ou de ne pas faciliter une procédure, etc.

La corruption active est le fait de proposer des offres, des promesses, des dons, des présents ou des avantages quelconques, dans le but d'accomplir un acte de corruption.

La corruption passive est le fait d'accepter de recevoir des offres, des promesses, des dons, des présents ou des avantages quelconques dans le but d'accomplir un acte de corruption.

**Edmond de Rothschild REIM (France), à la date de mise à jour de la présente procédure, n'est plus soumise à la loi Sapin 2 (loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique).** Toutefois, elle continue d'appliquer en bonnes pratiques les dispositions réglementaires.

Ce dispositif comprend :

- Une Politique Relative à la Lutte contre la Corruption, publiée sur le site internet d'Edmond de Rothschild REIM (France) ;
- Un dispositif d'alerte interne, mis en place par le Groupe EdR et applicable à Edmond de Rothschild REIM (France) ;
- Une cartographie des risques de corruption, approuvée par la Direction d'Edmond de Rothschild REIM (France) ;
- Des procédures d'évaluation de la situation des clients, intégrées au sein du processus d'évaluation des clients en termes de Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme ;
- Un dispositif de formation, mis en place par EDR France incluant Edmond de Rothschild REIM (France) ;
- Un régime disciplinaire ;
- Un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures mises en œuvre, notamment dans le cadre du plan de contrôle annuel.

## CADEAUX ET AVANTAGES

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place des règles et des procédures concernant les cadeaux ou avantages offerts aux collaborateurs de la société notamment par des intermédiaires, des clients, des fournisseurs ou tous types de prestataires dans le domaine de la gestion immobilière ou de la gestion de FIA qui, par leur importance ou leur caractère inhabituel, apparaîtraient disproportionnés dans le cadre d'une relation commerciale normale.

Tout collaborateur de la société de gestion doit formellement s'abstenir de solliciter ou d'accepter des intermédiaires ou des clients de quelconques cadeaux ou avantages risquant de compromettre son impartialité ou son indépendance de décision. Il doit s'interdire de recevoir sous quelque forme que ce soit des rétributions de la part des intermédiaires.

Edmond de Rothschild REIM (France) a prévu une obligation de transparence sur les cadeaux et avantages reçus par les collaborateurs. Les cadeaux et avantages reçus doivent être déclarés au RCCI dans le cadre de la procédure interne.

En tout état de cause, tout collaborateur devra refuser d'accepter :

- Une somme d'argent ;
- Des prestations de services offertes gratuitement ou à des prix significativement inférieurs aux conditions normales de marché.

## ALERTE ÉTHIQUE

Le Groupe EdR favorise une culture de dialogue constructif lorsqu'un problème est identifié afin d'y apporter rapidement une solution adéquate. Un dispositif d'alerte éthique a été mis en place par Edmond de Rothschild REIM (France) afin de permettre à tout collaborateur et à toute personne physique agissant pour son compte de faire part au RCCI de toute interrogation sur des dysfonctionnements et incidents constatés (article 318-57 du Règlement Général de l'AMF). Cette personne est alors qualifiée de lanceur d'alerte.

Un dysfonctionnement et/ou incidents sont définis comme la venue d'un évènement, ou une séquence d'évènements, conduisant à un revenu effectif différent du revenu attendu, à la suite à une défaillance ou à l'inadéquation d'une procédure, du personnel, des systèmes, ou d'évènements extérieurs. Il peut également s'agir d'un évènement causé par un client, collaborateur ou prestataire et qui constitue un risque sérieux de réputation pour Edmond de Rothschild REIM (France).

Lors de la constatation d'un dysfonctionnement / incidents, le lanceur d'alerte prend contact auprès de du RCCI d'Edmond de Rothschild REIM (France) en lui envoyant un email relatant les dysfonctionnements détaillés constatés. Il peut joindre toutes pièces qu'il estime utile à la compréhension de sa remonté d'alerte.

Le RCCI s'engage alors à conserver anonyme cette remontée d'alerte et garantit que tous les collaborateurs ou autres personnes physiques peuvent, sans crainte de représailles, signaler les problèmes à examiner et à résoudre de manière appropriée. Le président et le RCCI pourront à tout instant faire toute investigation nécessaire au respect des règles déontologiques. Ils prendront les mesures correctrices adéquates en informant le Président et les personnes concernées par le dysfonctionnement relevé.

Le RCCI tient à jour une base reprenant l'ensemble des données relatives aux dysfonctionnements et incidents remontés par les équipes et/ou constatés lors de ses contrôles.

## VIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place un dispositif de protection des données personnelles.

A ce titre, Edmond de Rothschild REIM (France) a notamment créé un registre de traitement afin d'identifier toutes les situations dans lesquelles elle traite des données personnelles et leurs typologies.

Elle veille à ce que l'ensemble de ses collaborateurs soit formé et participe activement à la protection des données à caractère personnel en sa possession.

## IX. CONFIDENTIALITÉ

Les collaborateurs sont tenus à une complète confidentialité dans le cadre des activités qu'ils exercent pour le compte d'Edmond de Rothschild REIM (France). Toute information reçue dans le cadre de son activité professionnelle, à l'exception de celles qui sont publiques, doivent être exploitées dans un cadre assurant une totale confidentialité tant en interne qu'en externe.

Les membres du personnel avertissent les destinataires du caractère confidentiel des informations transmises et protègent celles-ci contre tout risque de divulgation involontaire. A cet effet, ils respectent les règles d'habilitation et les consignes de sécurité informatique. Ils s'abstiennent d'évoquer des dossiers professionnels en public.

Néanmoins, cette confidentialité n'est pas opposable aux autorités administratives, réglementaires ou judiciaires agissant dans le cadre de la loi.

En outre, elle ne doit pas faire obstacle aux déclarations obligatoires imposées par la législation relative à la lutte contre le blanchiment, à la lutte contre le financement du terrorisme et aux abus de marché.

### COMMUNICATION AVEC LA PRESSE

Les collaborateurs de la société de gestion ne doivent pas rechercher une médiatisation excessive et doivent toujours faire preuve de prudence en ce qui concerne les informations et les conseils qu'ils sont conduits à donner dans le cadre de leurs relations avec la presse.

## X. SÉCURITÉ

Tout collaborateur de la Société de Gestion doit respecter les procédures internes d'habilitation limitant l'accès aux locaux et outils informatiques mis à sa disposition. Il doit s'interdire de communiquer ses codes d'accès informatique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la société, sauf en cas de mise en œuvre du Plan de Continuité de l'Activité (PCA) ou en cas de situation exceptionnelle définie à un niveau élevé de la hiérarchie.

## XI. DIFFUSION ET MISES À JOUR

La présente procédure est accessible à l'ensemble des collaborateurs d'Edmond de Rothschild REIM (France) sur le réseau partagé.

La procédure fait l'objet d'une mise à jour lors de tout changement le nécessitant (évolution réglementaire ou des processus internes) et est revue *a minima* annuellement. Toute évolution fait l'objet d'une validation par le RCCI.

Pour toute question sur l'application de la procédure, contacter le RCCI ou le Département Conformité d'EdR REIM (France).