



DROUOT ESTATE

Gestion de patrimoine immobilier

**Politique de prévention et de gestion des
conflits d'intérêts de Drouot Estate**

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE DE PRESENTATION	4
I. PRESENTATION DE DROUOT ESTATE ET DE SES ACTIVITES	5
A. Drouot Estate, filiale du Groupe AXA	5
B. Drouot Estate, mandataire AXA Banque (IOBSP et ALPSI)	5
C. Drouot Estate, actionnaire d'une société de gestion de portefeuille	5
II. IDENTIFICATION ET PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS	6
A. Identification des conflits d'intérêts	7
B. Prévention des conflits d'intérêts	7
C. Rémunérations	8
D. Choix des intermédiaires/prestataires	8
E. Relation avec les intermédiaires/prestataires	8
III. GESTION DES CAS DE CONFLITS D'INTERETS	8
IV. PUBLICITE ET MISE A JOUR DE LA POLITIQUE DES CONFLITS D'INTERETS	8

PREAMBULE

Drouot Estate est une société filiale à 100% du groupe AXA spécialisée dans l'épargne de diversification, mobilière et immobilière.

La société a pour activité principale la mise en relation des clients du Groupe AXA intéressée par la souscription de parts de SCPI (activité pierre papier) et par la réalisation d'opérations de transactions immobilières (activité pierre pierre), avec des partenaires sélectionnés.

Dans le cadre de son activité pierre papier, Drouot Estate commercialise en tant qu'ALPSI (agent lié d'un prestataire de service d'investissement) mandaté par AXA Banque une offre de produits permanents (SCPI) auprès de la clientèle AXA.

Ponctuellement, Drouot Estate peut également commercialiser au titre de son mandat ALPSI des produits de défiscalisation auprès de la même clientèle.

Dans le cadre de son activité pierre pierre, Drouot Estate est détentrice de la carte professionnelle sous la mention transactions sur immeubles et fonds de commerce (carte T). Tous les consultants de Drouot Estate disposent également d'attestations d'habilitation liées à la carte T.

La société peut être amenée à réaliser des opérations d'indication sur des offres ponctuelles répondant à des besoins précis de la clientèle Gestion Privée.

Pour financer les opérations immobilières, Drouot Estate accompagne, en tant qu'IOBSP (intermédiaire en opération de banque et en services de paiement) mandaté par AXA Banque, le cas échéant lesdits clients dans leurs démarches, auprès d'AXA Banque et de la Banque Patrimoniale, pour l'obtention d'un crédit.

Le présent document a pour objet de présenter la Politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts mis en place chez Drouot Estate afin de détecter les conflits d'intérêts potentiels, éviter qu'ils ne surviennent et informer les clients concernés si un conflit d'intérêts n'a pu être résolu.

I. PRESENTATION DE DROUOT ESTATE ET DE SES ACTIVITES

A. Drouot Estate, filiale du Groupe AXA

Drouot Estate est une filiale de 100% de Vendôme Participations 3 SAS, elle-même filiale à 100% d'AXA France IARD SA.

Dans le cadre de ses activités, Drouot Estate est habilité :

- en qualité de mandataire d'AXA Banque, à conseiller aux clients AXA la souscription de parts de SCPI, financés le cas échéant par un crédit immobilier ;
- en qualité de société de transaction immobilière, à conseiller aux clients AXA des investissements immobiliers.

B. Drouot Estate, agent lié d'AXA Banque

La société Drouot Estate, en sa qualité d'Intermédiaire en Opération de Banque et Service de Paiement (IOBSP) et d'Agent Lié d'un Prestataire de Service d'Investissement (ALPSI) d'AXA Banque (« La Banque »), est autorisée à proposer des crédits immobiliers et à délivrer, pour le compte de la Banque, les services de conseil en investissements financiers et de réception-transmission d'ordres.

C. Drouot Estate, actionnaire d'une société de gestion de portefeuille

Drouot Estate participe à hauteur de 50% au capital d'une société de gestion de portefeuille (MyShareCompany agréée par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») le 9 octobre 2019 sous le N° GP-19000038) ayant pour objet la gestion de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (« SCPI »).

Drouot Estate distribue également les parts de MyShareSCPI, gérée par MyShareCompany, auprès des clients AXA auxquels cette SCPI est exclusivement dédiée.

Cette société de gestion a elle-même élaboré une politique de prévention et de règlement des conflits d'intérêts s'appliquant à l'ensemble de ses membres et couvrant son activité de société de gestion de portefeuille. Elle tient sa politique à disposition de tout client ou tiers qui en formulerait la demande.

II. IDENTIFICATION ET PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

La notion de conflit d'intérêts se définit comme toute situation professionnelle dans laquelle le pouvoir d'appréciation ou de décision d'une personne peut être influencé ou altéré par des considérations autre que l'intérêt du client.

Les conflits d'intérêts peuvent se révéler notamment :

- entre un client et Drouot Estate ou d'autres entités du Groupe AXA,
- entre les collaborateurs de Drouot Estate et les clients,
- entre l'intérêt d'un client et celui d'un autre client.

A. Identification des conflits d'intérêts

Drouot Estate a identifié les risques de survenance de conflit d'intérêts dans l'exercice de ses activités qui pourraient porter atteinte aux intérêts de ses clients.

Un distributeur, un collaborateur ou Drouot Estate serait en situation de conflit d'intérêts si ce distributeur, collaborateur ou Drouot Estate :

- est susceptible de réaliser un gain financier ou d'éviter une perte financière aux dépend d'un client ;
- a un intérêt au résultat d'un service fourni au client ou d'une transaction réalisée pour le compte de celui 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 rapports aux intérêts du client auquel le service est fourni ;
- 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.

Compte tenu des relations capitalistiques existant entre Drouot Estate de la société de gestion MyShareCompany une attention toute particulière est portée sur les conditions de commercialisation de cette dernière.

B. Prévention des conflits d'intérêts

Drouot Estate a mis en place des procédures et des mesures afin prévenir et gérer les conflits d'intérêts.

1) Règles de conduite des collaborateurs

Dans l'exercice de ses fonctions ou dans le cadre d'activités extérieures, un collaborateur de Drouot Estate peut faire face à une situation de conflit d'intérêts.

Dans cette hypothèse, le collaborateur est tenu de respecter les règles de conduite qui figurent dans le « Code de déontologie professionnelle d'AXA ».

Ces règles imposent notamment aux collaborateurs de :

- Faire part, avec honnêteté et promptitude, de conflits d'intérêts avérés ou potentiels au Responsable et au Département Conformité avant toute action ou prise de décision ;
- Se retirer des processus décisionnels en cas de conflit d'intérêts, notamment en cas de relations personnelles ;
- Déclarer au Responsable de la Conformité les cadeaux ou avantages qui leur seraient proposés ou offerts par un client ou une personne en relation d'affaires avec Drouot Estate au-delà d'un certain montant.

Les collaborateurs doivent également déclarer leurs activités externes et/ou mandats sociaux dont ils seraient titulaires en dehors d'AXA ou de Drouot Estate et les participations significatives au capital d'une société ayant une activité similaire à l'une de celles pratiquées dans le Groupe AXA.

De plus, chaque collaborateur de Drouot Estate est tenu de suivre des formations régulières relatives à la déontologie pour les sensibiliser notamment à l'identification, la prévention, la gestion des conflits d'intérêts et les sanctions applicables.

Lorsqu'un collaborateur estime qu'il fait l'objet d'une pression (de sa hiérarchie ou d'un autre collaborateur du groupe ou d'un tiers) qui le conduirait à ne pas déclarer ou prévenir un conflit d'intérêts, il doit appliquer les dispositions prévues par la procédure d'alerte en vigueur de remontée des dysfonctionnements.

2) Règles de conduite vis-à-vis des clients

Les collaborateurs de Drouot Estate sont tenus de garantir et de respecter la primauté de l'intérêt des clients, notamment par rapport à leurs intérêts personnels et/ou ceux de Drouot Estate.

Les collaborateurs doivent notamment éviter de se placer dans une situation où ils peuvent être amenés à choisir entre leurs intérêts personnels (pécuniaires ou non pécuniaires) et l'intérêt d'un client.

Tout collaborateur a également le devoir de respecter le principe de l'égalité de traitement entre clients.

Ainsi, il s'interdit de communiquer à un client des informations non publiques dont il aurait connaissance au sujet d'un autre client ou d'utiliser pour son propre compte ces informations.

C. Frais et rémunérations

Le Département Conformité vérifie que le mode de rémunération des collaborateurs et des distributeurs ne conduit pas à créer des conflits d'intérêts potentiels.

Drouot Estate perçoit une rémunération, en contrepartie de la distribution des produits (immobiliers ou financiers) conseillés aux clients, qui varie en fonction des accords de commercialisation et/ou des produits.

Les SCPI sont proposées à la clientèle dans le respect du devoir de conseil en investissement et après avoir effectué un test d'adéquation entre le produit proposé et la situation et les objectifs du client qui permet de garantir le respect de la primauté de ses intérêts. La convention de conseil et de réception-transmission des ordres, conclue avec le client préalablement à tout conseil en investissement, intègre une information comparative du niveau des frais de chaque SCPI et de la rémunération perçue par AXA Banque, par Drouot Estate et par les distributeurs.

D. Choix des partenaires/prestataires

Le choix des partenaires et des prestataires internes ou externes à Drouot Estate est effectué dans le respect du principe de la primauté de l'intérêt du client et des règles de concurrence.

Drouot Estate veille à choisir ses partenaires et prestataires en se fondant notamment sur la qualité du partenaire/prestataire et de ses prestations et non en raison de son éventuelle appartenance au Groupe AXA.

E. Relation avec les partenaires/prestataires

La Conformité de Drouot Estate veille à ce que les prestataires de services externes appliquent des règles équivalentes en matière de gestion des conflits d'intérêts.

Elle vérifie que ses partenaires et ses prestataires disposent des procédures nécessaires à la détection, à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts et qu'une convention écrite avec chacun d'eux est établie afin de définir les droits et obligations respectifs.

III. GESTION DES CAS DE CONFLITS D'INTERETS

Si un conflit d'intérêts est avéré, Drouot Estate s'efforce de le résoudre dans les meilleurs délais.

Lorsque le risque de porter atteinte aux intérêts du client ne peut être évité malgré les procédures et mesures en place, Drouot Estate informe le client de la nature de ce conflit d'intérêts.

IV. PUBLICITE ET MISE A JOUR DE LA POLITIQUE DE CONFLIT D'INTERETS

La présente politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de Drouot Estate est disponible sur le site Internet : www.drouotestate.fr.

La service Conformité de Drouot Estate met à jour la présente politique lorsque cela est nécessaire.