



Conformément aux dispositions de l'article L. 621-14-1 du code monétaire et financier, cet accord a été validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions

ACCORD DE COMPOSITION ADMINISTRATIVE
CONCLU AVEC LA SOCIETE GROUPAMA GAN REIM LE 10 JUILLET 2020

Vu les articles L. 621-14-1 et R. 621-37-2 à R. 621-37-5 du code monétaire et financier

Conclu entre :

Monsieur Benoît de Juvigny, en qualité de Secrétaire Général de l'Autorité des marchés financiers, (ci-après « AMF ») dont le siège est situé 17, Place de la Bourse 75002 Paris.

Et :

La société Groupama Gan REIM, société anonyme, au capital de 1 500 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 808 252 506, société de gestion agréée sous le numéro GP 14000046, dont le siège est situé au 136, rue des trois Fontanot 92000 Nanterre, représentée par Monsieur Eric Donnet, Président, dûment habilité pour représenter Groupama Gan REIM, domicilié en cette qualité au siège.

Il a préalablement été rappelé ce qui suit

1.1 Groupama Gan REIM (ci-après « GGR » ou la « SGP ») est une société de gestion de portefeuille agréée depuis le 15 décembre 2014 et spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers. Elle est détenue à 60% par la Société A. La SGP est présidée par Monsieur Eric Donnet (par ailleurs, directeur général de la Société A). GGR est soumise à la directive AIFM.

GGR gère deux OPPCI, détenus intégralement par des entités du Groupe Groupama, ainsi que deux fonds « retail », ouverts à la clientèle externe. Ces quatre fonds, dont les encours cumulés représentent 662 M€ au 31/12/2018, détiennent exclusivement des actifs tertiaires (bureaux, locaux, commerciaux, entrepôts logistiques, etc.) situés en France. Au titre de conventions signées entre GGR et la Société A, cette dernière effectue notamment les tâches suivantes pour le compte de la SGP :

- Assistance dans la recherche, l'étude et l'évaluation de biens ;
- Gestion locative et technique de l'intégralité des biens détenus par les fonds sous gestion¹

1.2 Les diligences de la mission de contrôle ont concerné plus précisément les situations de conflit d'intérêts susceptibles de résulter du recours à la Société A par la SGP pour la centralisation au niveau de la Société A d'opportunités d'investissements immobiliers destinées à être allouées entre différents fonds gérés par la SGP, dont certains peuvent relever d'entités du groupe, ainsi que pour la gestion locative et technique.

Un dispositif de gestion des conflits d'intérêts a bien été conçu par la SGP pour gérer les risques y afférents :

- S'agissant de l'allocation des opportunités d'investissement :

- la cartographie des conflits d'intérêts identifie les risques découlant de l'allocation des opportunités d'investissement ci-dessus évoquée et le recours à la Société A comme prestataire ;

¹ En tant que *property manager* des biens détenus par les fonds gérés par GGR, la Société A est en charge de la rédaction des baux, de l'interface avec les locataires, de la gestion des sinistres etc.

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles les concernant. Ce droit doit être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF – Délégué à la protection des données – 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et par mail : acesdopers@amf-france.org. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

- la procédure d'investissement prévoit un mécanisme d'allocation des opportunités d'investissement aux termes duquel si l'actif immobilier peut intéresser les Fonds ou d'autres entités du groupe auquel la SGP appartient, les Fonds sont prioritaires dans l'allocation, quelle que soit l'origine du sourcing de l'actif immobilier – par la Société A ou la SGP. Le registre des conflits d'intérêts a également vocation à énumérer les hypothèses de conflits d'intérêts rencontrées ou avérées et les actions entreprises pour les traiter, c'est-à-dire à constituer un outil de reporting utile au suivi de ces sujets.
- S'agissant du recours à un prestataire pour la gestion locative et technique :
 - le programme d'activité de la SGP indique que la gestion locative et technique sera déléguée principalement à la Société A comme auprès de tiers externes. Ce point est repris dans la cartographie des risques qui énonce le fait que « le recours à des entités groupe ne sera pas systématique » ;
 - si la SGP a fait le choix de ne pas recourir à une procédure d'appel d'offres pour des prestataires intra-groupe, la cartographie des conflits d'intérêts explicite néanmoins la nécessité de s'assurer que les prestations et tarifs associés sont conformes aux pratiques de marché et prévoit le suivi de toute anomalie par la SGP dans la politique de sélection des prestataires dans tous les cas, qu'il s'agisse ou non de prestataires intra-groupe. Elle s'intéresse aussi à la communication aux investisseurs de tout aspect relatif à la politique de sélection des prestataires ;
 - la procédure de sélection des prestataires impose le suivi régulier et objectif des prestataires qui doit donner lieu à des évaluations régulières, au minimum annuellement.

Pourtant, il ressort des investigations menées par la mission de contrôle que ces mesures n'auraient pas été efficacement mises en œuvre ou respectées. Sur la base des investigations réalisées et consignées dans le rapport de contrôle, le Collège a décidé de notifier deux griefs à la SGP le 30 janvier 2020, en assortissant cette notification d'une proposition d'entrée en composition administrative.

1.3 Le premier grief notifié à la SGP est fondé sur l'inefficacité de la mise en œuvre des mesures prises ou procédures établies afin de gérer les conflits d'intérêts pourtant identifiés :

- En matière d'allocation des biens : La SGP n'est pas toujours en mesure de justifier les choix d'allocation des biens immobiliers retenus dans l'échantillon de la mission de contrôle ni de démontrer qu'elle a appliqué la procédure d'allocation à ceux-ci alors que (i) d'une part, le rôle central de la Société A, actionnaire majoritaire de la SGP, dans la sélection des investissements pour le compte de la SGP comme pour d'autres entités du groupe induit le risque que la SGP et/ou la Société A privilégient l'intérêt du groupe à celui des fonds lors du processus d'allocation, (ii) d'autre part, ce risque rappelé par l'AMF dans sa position-recommandation 2012-19 a bien été identifié par la SGP ;
- En matière de gestion locative et technique : La SGP n'est pas en mesure de justifier que le recours à la Société A était le choix le plus opportun sur la période visée par la mission de contrôle selon des critères qu'elle a pourtant fixés dans sa procédure de sélection des prestataires ni de rapporter l'existence d'un suivi régulier de la qualité de la prestation fournie par ce prestataire. Pourtant, la situation de conflit d'intérêts induite par le recours à la Société A pour les prestations de gestion locative et technique confirmée par les dispositions du point 3.2.9.2 d) de la position-recommandation AMF 2012-19 a bien été identifiée par GGR.

Il en résulte que la SGP ne justifierait pas d'une politique efficace de gestion des conflits d'intérêts afférents à ces deux prestations déléguées et n'aurait pas mis en place des procédures d'allocation des biens et de sélection des prestataires suffisamment opérationnelles ni respecté les procédures relatives à celles-ci. Partant, la SGP aurait contrevenu aux dispositions des articles 318-13 du règlement général de l'AMF et 30, 31 et 33 du règlement délégué (UE) N° 231/2013 relatives à l'obligation de maintenir et d'appliquer une politique efficace en matière de conflits d'intérêts.

En ne consignait pas dans le registre des conflits d'intérêts l'existence de conflits d'intérêts liés à l'allocation de chaque bien et aux prestations y afférentes en matière de gestion locative et technique, la SGP aurait contrevenu aux dispositions de l'article 35 du règlement délégué (UE) N° 231/2013 relatives à l'actualisation régulière du registre de conflits d'intérêts.

Le recours exclusif à la Société A pour la gestion locative et technique par la SGP n'aurait pas respecté une condition essentielle du programme d'activité sur la base duquel son agrément a été accordé. Elle aurait par conséquent manqué aux dispositions de l'article L. 532-9 du code monétaire et financier.

En matière de transparence vis-à-vis des investisseurs, en ne portant pas à la connaissance des investisseurs les sujets de conflits d'intérêts afférents aux opportunités d'investissements centralisées dans un portefeuille commun à différentes entités du groupe et en ne les avertissant pas des risques de conflits d'intérêts inhérents au recours à un prestataire intra-groupe, la SGP n'aurait pas respecté les dispositions des dispositions de l'article 319-3 4° du règlement général de l'AMF.

Par ailleurs, en ne divulguant pas aux investisseurs la rémunération de la Société A afférente à ses prestations en matière de gestion locative et technique et de *sourcing*, la SGP aurait cumulativement manqué aux dispositions de l'article L. 533-22-2-1 du code monétaire et financier et de l'article 24 du règlement délégué (UE) N°231/2013. S'agissant de la rémunération mentionnée au visa du point 1. (b) de ce dernier article, (i) sa communication aux investisseurs ferait défaut, en particulier dans le prospectus et (ii) la SGP n'aurait pas été en mesure de démontrer un quelconque avantage qualitatif lié au choix de son prestataire par rapport à ses concurrents.

1.4 Le deuxième grief notifié à la SGP est fondé, d'une part, sur l'absence de couverture des thématiques de conflits d'intérêts par les plans de contrôle de la SGP, d'autre part, l'absence de formalisation de ces thématiques dans les fiches de contrôle et de travaux traçables sur leur conformité et enfin sur l'absence de rapports annuels de contrôle permanent sur la période ciblée par la mission de contrôle qui pourraient caractériser le non-respect des dispositions des articles 61-2 et 60-4 du règlement délégué (UE) N°231/2013 relatives à l'obligation d'établir et de maintenir opérationnelle une fonction permanente et efficace de vérification de la conformité et de produire un rapport écrit sur la conformité au moins annuellement.

Par une lettre datée du 6 février 2020, la SGP a informé le Président de l'AMF qu'elle acceptait le principe de l'entrée en voie de composition administrative.

II/ Observations de GGR

A titre liminaire, GGR souhaite rappeler que le présent accord ne constitue ni une reconnaissance de culpabilité, ni une sanction.

Aucune erreur de gestion, aucune plainte ou aucun conflit d'intérêts qui fonderait un grief à l'encontre de la SGP d'avoir porté atteinte dans les faits à l'intérêt des porteurs de parts n'a été relevé par l'AMF dans la présente procédure.

Les griefs formulés ci-avant portent principalement sur des sujets de traçabilité.

GGR entend formuler les observations suivantes sur les griefs notifiés.

2.1 Sur le dispositif de gestion des conflits d'intérêts de GGR

a) S'agissant du processus d'allocation des biens immobiliers

La SGP précise tout d'abord que, sur la période contrôlée, aucune société du groupe n'a procédé à des investissements immobiliers sans que les biens n'aient été préalablement présentés à GGR, de sorte que selon elle tout conflit d'intérêts est limité.

Dès son agrément, la SGP a établi une procédure encadrant les investissements à réaliser pour les fonds. Afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêts, cette procédure prévoyait des contrôles de premier comme de second niveau à exécuter par GGR de la phase de sélection des biens jusqu'à leur acquisition. Elle prévoyait également un principe de primauté, en vertu duquel la Société A était obligatoirement tenue de proposer l'ensemble des biens identifiés en priorité à GGR, laissant à cette dernière toute latitude pour acquérir ou non le bien, en toute indépendance.

Enfin, pour deux investissements réalisés par la Société A sans le concours de GGR, il a été démontré l'impossibilité pour GGR de positionner ses FIA au regard, pour le premier, de la date d'immatriculation desdits FIA et, pour le second, du niveau de liquidités insuffisant pour acquérir le bien.

Sans attendre l'issue du contrôle, GGR a fait évoluer cette procédure pour améliorer la lisibilité de cette dernière et la traçabilité de chaque étape du processus d'investissement.

b) S'agissant de la gestion locative et technique des biens immobiliers

Lors de sa création, fin 2014, la SGP a souhaité s'appuyer sur une entité du même Groupe – la Société A, afin de faciliter le démarrage de son activité et de s'appuyer sur expertise reconnue. La qualité des prestations fournies par la Société A ainsi que le caractère compétitif des tarifs pratiqués ont objectivement justifié ce choix porté à la connaissance de l'AMF dans le programme d'activité de la SGP agréé dans ces conditions.

Quelques mois après la sélection de la Société A pour assurer la gestion locative et technique des biens immobiliers détenus, la SGP a formalisé une procédure de sélection des prestataires encadrant le recours à des tiers, cette procédure prévoyant un mécanisme de mise en concurrence des prestataires lors de leur sélection puis de suivi des prestations fournies. Conformément à cette procédure, un appel d'offres a été organisé pour choisir le prestataire qui interviendra sur la gestion locative et technique des actifs à compter de janvier 2021, le contrat conclu avec la Société A arrivant à échéance fin 2020.

c) S'agissant de la communication d'informations aux investisseurs

GGR est soucieuse d'assurer une pleine transparence aux porteurs de parts et précise à cet égard que les prospectus des fonds gérés présentent des informations sur le calcul des honoraires versés par la SGP aux prestataires dont la Société A.

Depuis 2018, GGR porte également à la connaissance de ses clients, le montant exact des frais d'acquisition et de gestion des actifs dans les rapports annuels des fonds sous gestion.

2.2 Sur le dispositif de conformité de GGR

La SGP souligne qu'elle dispose d'un Responsable de la conformité et du contrôle interne, chargé notamment de s'assurer de la bonne gestion des fonds. De plus, et afin de renforcer l'efficacité de cette fonction de contrôle, une société externe spécialisée intervient régulièrement au sein de GGR depuis 2018. Cette dernière avait été mandatée avant l'annonce du contrôle diligenté par l'AMF.

Chaque année, GGR établit depuis 2019 un plan de contrôle couvrant notamment le processus d'allocation des actifs, le processus de sélection des prestataires et le contrôle de la qualité des prestations immobilières. Ce processus couvre ainsi l'ensemble des sujets liés à l'intervention de la Société A en tant que prestataire.

III/ Le Secrétaire Général de l'AMF et GGR à l'issue de leurs discussions, sont convenus de ce qui suit

Article 1 : Engagements de GGR

1.1 Paiement au Trésor Public

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, GGR s'engage à payer au Trésor Public la somme de 200 000 [deux cent mille] euros.

1.2 Engagements de GGR

1/ La SGP s'engage à renforcer la procédure de sélection des prestataires décrivant en détail le processus de leur mise en concurrence et permettant de s'assurer de la pertinence du choix du prestataire, lorsque le recours à un prestataire intra-groupe est envisagé.

2/ La SGP s'engage à renforcer le programme de suivi de la qualité des prestations.

3/ La SGP s'engage à transmettre la procédure d'allocation des biens mise à jour. Cette procédure prévoit :

- a) la clarification du processus décisionnel présidant au choix d'affectation (notamment s'agissant de l'existence d'une priorité d'affectation dont bénéficient les fonds gérés par la SGP) et,
- b) un document traçable permettant de justifier, au cas par cas, les choix d'allocation d'un bien au fond concerné.

4/ La SGP s'engage à mettre à jour le registre des conflits d'intérêts.

5/ A l'avenir, la SGP s'engage à communiquer aux investisseurs (i) les situations de conflits d'intérêts susceptibles de naître dans le cadre de la sélection des prestataires et de l'allocation des biens immobiliers et (ii) les rémunérations versées à la Société A et les prestations afférentes à ces rémunérations.

6/ La SGP s'engage à mettre en place, sous la forme de documents dédiés, un plan de contrôle annuel relatif aux conflits d'intérêts, à la sélection et au suivi des prestataires ainsi qu'au processus d'investissement, et un rapport annuel de conformité.

7/ La SGP s'engage à faire procéder à un audit par un cabinet d'audit externe ou par l'Inspection générale de son groupe, dont le rapport devra être adressé à l'AMF dans les 6 (six) mois suivant l'homologation du présent accord. Ce rapport devra rendre compte de la mise en œuvre de l'ensemble des engagements mentionnés ci-dessus.

Article 2 : Publication du présent accord

Lorsque le présent accord sera homologué, l'AMF le rendra public par une mise en ligne sur son site Internet.

Fait à Paris, en deux exemplaires, le 10 juillet 2020.

Le secrétaire général de l'AMF,

La société Groupama Gan REIM, prise en la personne
du président, dûment habilité pour représenter GGR,

Benoît de JUVIGNY

Eric DONNET