

Nom du document	Version N°	Créé/ Modifié par	Validé par	Date création/ MAJ	Signature
Politique de meilleure sélection et de meilleure exécution des ordres	V2	Marker	RCCI	27/01/2020	

Liste de diffusion

- Ensemble des collaborateurs de la société
- Site internet de la Société de Gestion

Principales références réglementaires

Ce document a été établi en application des textes de référence réglementaires suivants :

- la Directive MIF2 du 2 juillet 2014,
- l'article L 533-18 du Code monétaire et financier,
- les articles 25 à 29 du Règlement délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission,
- la position - recommandation AMF n° 2014-07 : Guide relatif à la meilleure exécution.

Sommaire

1. Rappel du contexte.....	2
2. Meilleure sélection.....	2
3. Meilleure exécution.....	2
4. Conformité et contrôle interne	3
5. Revue de la politique de meilleure exécution.....	3
6. Information des clients.....	4
7. Annexe : principales références règlementaires.....	4

PREAMBULE

Ce document a pour objectif de préciser le périmètre et les conditions d'application de la politique de meilleure sélection et de meilleure exécution des ordres sur instruments financiers mise en œuvre par Pierre 1^{er} Gestion (ci-après également « la Société de Gestion »).

En application de la Directive n° 2014/65/UE sur les Marchés d'Instruments Financiers (la « Directive MIF2 »), du Code Monétaire et Financier et du règlement général de l'AMF, Pierre 1^{er} Gestion a l'obligation d'obtenir le meilleur résultat possible lorsqu'elle sélectionne des intermédiaires financiers ou exécute des ordres pour les porteurs de parts des véhicules d'investissement (les « autres FIA ») dont elle assure la gestion.

Ce document s'adresse aux porteurs de parts/actions des « autres FIA » gérés, clients ou investisseurs potentiels de Pierre 1^{er} Gestion.

DISPOSITIONS

1. Rappel du contexte

L'activité principale de Pierre 1^{er} Gestion est la gestion d'actifs immobiliers. Par conséquent, les opérations réalisées par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion des véhicules d'investissement ne sont pas traitées par les marchés financiers, à l'exception des opérations de couverture de taux.

Par ailleurs, à date de mise à jour de cette politique, Pierre 1^{er} Gestion peut être amenée à placer la trésorerie de ses véhicules.

2. Meilleure sélection

L'activité principale de la Société de Gestion est la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de ses Investisseurs/Clients, par le biais des véhicules d'investissement.

La Société de Gestion ne traite pas d'ordres sur des instruments financiers négociés sur un marché organisé ou réglementé, pour le compte des véhicules gérés et n'est donc pas tenu de recourir à des intermédiaires financiers à cette fin. Si l'activité de la Société inclut l'exécution de tels ordres à l'avenir, la Société de Gestion modifiera cette section de la politique.

3. Meilleure exécution

L'activité de placement de la trésorerie disponible de véhicules gérés est marginale et concerne principalement les périodes intermédiaires entre les tirages et les investissements réels dans le véhicule.

La Société de Gestion peut placer ses liquidités sur des instruments liquides et peu volatils, principalement à travers la souscription de parts/actions d'OPC monétaire.

La Société de Gestion agira toujours dans le meilleur intérêt de ses clients et effectuera périodiquement des analyses comparatives des produits bancaires dans lesquelles elle est susceptible d'investir.

Pierre 1^{er} Gestion réalise également des opérations de couverture sur les risques de taux d'intérêts avec plusieurs contreparties en fonctions de différents critères.

La stratégie et les critères retenus par Pierre 1^{er} Gestion afin d'obtenir la meilleure exécution pour le compte des OPC qu'elle gère sont décrits dans le tableau ci-dessous.

Instruments financiers	Lieux d'exécution	Stratégie retenue pour obtenir la meilleure exécution	Facteurs /critères de best exécution
Parts/actions d'OPC monétaire	Non applicable	Sélection d'établissements français de premier rang proposant des OPC monétaires à liquidité quotidienne	Coût total, liquidité, qualité de crédit de l'établissement*
Swap de taux	Non applicable	Mise en concurrence d'au moins deux contreparties autorisées par PPG	Coût total, liquidité, qualité de crédit de la contrepartie financière*

*Banque Française de 1^{er} rang

Toute relation nouvelle entre Pierre 1^{er} Gestion et une contrepartie financière fait l'objet d'une demande préalable de l'équipe de Gestion.

Dans ce cadre, Pierre 1^{er} Gestion collecte l'ensemble des informations sur l'identité, le fonctionnement et les services que fournit la Contrepartie de nature à permettre d'apprécier sa compétence. et son adéquation aux besoins de la Société de Gestion.

Chaque nouvelle autorisation d'entrée en relation d'affaires avec une contrepartie financière donne lieu à la mise à jour de la liste des contreparties financières autorisées et à son information auprès de l'équipe de Gestion.

4. Conformité et contrôle interne

Le RCCI est responsable de la mise en œuvre correcte de la politique de meilleure sélection et de meilleure exécution des ordres pour le compte des véhicules qu'elle gère. De plus, le RCCI est responsable de :

- contrôler le processus de sélection des établissements de crédit et des contreparties financières, et des instruments dans lesquels la trésorerie des véhicules peut être investie,
- mettre à jour la présente politique, à minima annuellement.

5. Revue de la politique de meilleure exécution

La Société de Gestion peut décider à tout moment de procéder au réexamen des conditions et des dispositifs en matière d'exécution.. Ce réexamen interviendra au moins une fois par an, ou dès

qu'interviendra un changement significatif de la politique ayant une incidence sur la capacité de Pierre 1^{er} Gestion à obtenir le meilleur résultat possible pour ses clients.

6. Information des clients

En cas de modification, la mise à jour de la présente politique sera directement accessible sur le site internet de la Société de Gestion ([https:// www.pierrepremiergestion.com/](https://www.pierrepremiergestion.com/)) et vaudra notification à ses clients.

7. Annexe : principales références réglementaires

Règlement Délégué (UE) No 231/2013 de la Commission

Article 25

1. Les gestionnaires établissent, mettent en œuvre et appliquent des procédures et des dispositions qui permettent d'exécuter rapidement et équitablement les ordres pour le compte du FIA.
2. Les procédures et dispositions visées au paragraphe 1 satisfont les exigences suivantes:
 - a. elles garantissent que les ordres exécutés au nom de FIA sont enregistrés et répartis avec célérité et précision;
 - b. elles exécutent avec célérité et dans leur ordre d'arrivée les ordres par ailleurs comparables des FIA, à moins que cela ne soit impossible en raison des caractéristiques de l'ordre ou des conditions prévalant sur le marché, ou que les intérêts du FIA ou des investisseurs du FIA n'exigent de procéder autrement.
3. Les instruments financiers, les montants en espèces ou autres actifs reçus en règlement des ordres exécutés sont rapidement et correctement livrés ou inscrits sur le compte du FIA concerné.
4. Les gestionnaires s'abstiennent d'exploiter abusivement les informations relatives aux ordres de FIA en attente d'exécution et prennent toutes les mesures raisonnables en vue d'empêcher une utilisation abusive de ces informations par l'une quelconque de leurs personnes concernées.

Article 26

1. Lorsque les gestionnaires ont exécuté un ordre de souscription ou, le cas échéant, de remboursement passé par un investisseur, ils fournissent dans les meilleurs délais à cet investisseur, sur un support durable, les informations essentielles concernant l'exécution de cet ordre ou l'acceptation de l'offre de souscription, selon le cas.
2. Le paragraphe 1 ne s'applique pas lorsqu'une tierce personne est chargée de fournir à l'investisseur une confirmation relative à l'exécution de l'ordre et lorsque cette confirmation contient les informations essentielles.
Les gestionnaires s'assurent que ladite tierce personne respecte ses obligations.
3. Les informations essentielles visées aux paragraphes 1 et 2 comprennent notamment les informations suivantes:

- a. l'identité du gestionnaire;
 - b. l'identité de l'investisseur;
 - c. la date et l'heure de réception de l'ordre;
 - d. la date d'exécution;
 - e. l'identité du FIA;
 - f. la valeur brute de l'ordre, frais inclus, pour les souscriptions ou le montant net après déduction des frais pour les remboursements.
4. Les gestionnaires fournissent à l'investisseur, sur demande, des informations concernant le statut de son ordre ou l'acceptation de son offre de souscription, ou les deux, selon les cas.

Article 27

1. Dans le cadre de la gestion de leur portefeuille, les gestionnaires, lorsqu'ils exécutent des décisions de négociation pour le compte des FIA gérés, agissent dans l'intérêt des FIA ou des investisseurs des FIA qu'ils gèrent.
2. Chaque fois que des gestionnaires achètent ou vendent des instruments financiers ou d'autres actifs pour lesquels l'exécution au mieux est pertinente, et aux fins du paragraphe 1, ils prennent toutes les mesures raisonnables afin d'obtenir le meilleur résultat possible pour les FIA qu'ils gèrent ou pour les investisseurs de ces FIA, en tenant compte du prix, des coûts, de la rapidité, de la probabilité de l'exécution et du règlement, de la taille et de la nature de l'ordre ou de toute autre considération relative à l'exécution de l'ordre. L'importance relative de ces facteurs est déterminée selon les critères suivants:
 - a. les objectifs, la politique d'investissement et les risques spécifiques au FIA, tels qu'ils sont définis dans le règlement ou les documents constitutifs, le prospectus ou les documents d'offre du FIA;
 - b. les caractéristiques des instruments financiers ou autres actifs qui font l'objet de cet ordre;
 - c. les caractéristiques des lieux d'exécution vers lesquels cet ordre peut être acheminé.
3. Les gestionnaires établissent et mettent en œuvre des dispositions efficaces afin de se conformer aux obligations visées aux paragraphes 1 et 2. En particulier, les gestionnaires instaurent par écrit et mettent en œuvre une politique d'exécution permettant aux FIA et à leurs investisseurs d'obtenir, pour les ordres des FIA, le meilleur résultat possible conformément au paragraphe 2.
4. Les gestionnaires contrôlent régulièrement l'efficacité de leurs dispositions et de leur politique en matière d'exécution des ordres afin d'en déceler les défaillances et d'y remédier le cas échéant.
5. Les gestionnaires réexaminent annuellement leur politique en matière d'exécution. Ils réexaminent également cette politique chaque fois qu'intervient un changement significatif qui a une incidence sur leur capacité à continuer d'obtenir le meilleur résultat possible pour les FIA gérés.
6. Les gestionnaires doivent pouvoir démontrer que les ordres qu'ils ont exécutés pour le compte du FIA l'ont été conformément à leur politique d'exécution.

7. En l'absence de choix entre différents lieux d'exécution, les paragraphes 2 à 5 ne s'appliquent pas. Les gestionnaires doivent cependant être en mesure de prouver qu'il n'existe pas de choix entre différents lieux d'exécution.

Article 28

1. Chaque fois que des gestionnaires achètent ou vendent des instruments financiers ou d'autres actifs pour lesquels l'exécution au mieux est pertinente, ils agissent dans l'intérêt des FIA qu'ils gèrent ou des investisseurs de ces FIA lorsque, dans le cadre de la gestion de leur portefeuille, ils passent pour exécution des ordres de négociation pour le compte des FIA gérés auprès d'autres entités.
2. Les gestionnaires prennent toutes les mesures raisonnables pour obtenir le meilleur résultat possible pour le FIA ou les investisseurs du FIA en tenant compte du prix, des coûts, de la rapidité, de la probabilité de l'exécution et du règlement, de la taille, de la nature de l'ordre ou de toute autre considération relative à l'exécution de l'ordre. L'importance relative de ces facteurs est déterminée en fonction des critères énumérés à l'article 27, paragraphe 2. Les gestionnaires établissent et mettent en œuvre une politique leur permettant de respecter l'obligation visée au premier alinéa.
Cette politique mentionne, pour chaque classe d'instruments, les entités auprès desquelles les ordres peuvent être passés. Le gestionnaire ne conclut d'accords d'exécution que si de tels accords sont conformes aux obligations prévues par le présent article. Le gestionnaire met à la disposition des investisseurs des FIA qu'il gère des informations appropriées sur la politique arrêtée conformément au présent paragraphe et sur toute modification importante de celle-ci.
3. Les gestionnaires contrôlent régulièrement l'efficacité de la politique arrêtée en application du paragraphe 2 et, en particulier, la qualité d'exécution des entités mentionnées dans le cadre de cette politique; le cas échéant, ils corrigent les défaillances constatées. En outre, les gestionnaires réexaminent annuellement cette politique. Ils la réexaminent également chaque fois qu'intervient un changement significatif qui a une incidence sur leur capacité à continuer d'obtenir le meilleur résultat possible pour les FIA gérés.
4. Les gestionnaires doivent pouvoir démontrer que les ordres qu'ils ont passés pour le compte du FIA l'ont été conformément à la politique arrêtée en application du paragraphe 2.
5. En l'absence de choix entre différents lieux d'exécution, les paragraphes 2 à 5 ne s'appliquent pas. Les gestionnaires doivent cependant être en mesure de prouver qu'il n'existe pas de choix entre différents lieux d'exécution.

Article 29

1. Les gestionnaires ne peuvent exécuter l'ordre d'un FIA en le groupant avec l'ordre d'un autre FIA, d'un OPCVM ou d'un client ou avec un ordre passé lors de l'investissement de leurs propres fonds que lorsque:
 - a. l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que le groupement des ordres ne porte globalement pas préjudice à l'un quelconque des FIA, des OPCVM ou des clients dont les ordres seraient groupés;

- b. une politique de répartition des ordres est mise en place et appliquée, qui prévoit en des termes suffisamment précis la répartition équitable des ordres groupés, éclairant en particulier, dans chaque cas, la manière dont le volume et le prix des ordres déterminent les répartitions et le traitement des exécutions partielles.
2. Lorsqu'un gestionnaire groupe un ordre de FIA avec un ou plusieurs ordres d'autres FIA, d'OPCVM ou de clients et lorsque l'ordre groupé est partiellement exécuté, il répartit les opérations correspondantes conformément à sa politique de répartition des ordres.
3. Lorsqu'un gestionnaire groupe des transactions pour compte propre avec un ou plusieurs ordres de FIA, d'OPCVM ou de clients, il s'abstient de répartir les opérations correspondantes d'une manière qui porte préjudice aux FIA, aux OPCVM ou aux clients.
4. Lorsqu'un gestionnaire groupe l'ordre d'un FIA, d'un OPCVM ou d'un autre client avec une transaction pour compte propre et que l'ordre groupé est partiellement exécuté, il attribue en priorité les opérations correspondantes aux FIA, aux OPCVM ou aux clients par rapport à celles pour compte propre. Toutefois, si le gestionnaire est en mesure de démontrer raisonnablement au FIA ou au client que, sans le groupement, il n'aurait pas pu exécuter l'ordre à des conditions aussi avantageuses, voire pas du tout, il peut répartir la transaction pour compte propre proportionnellement, conformément à la politique visée au paragraphe 1, point b).