



MIMCO

Asset  
Management

MIMCO REVITALIZE

# CHARTER ISR : OBJECTIFS ISR & EXTRA- FINANCIERS

Mai 2023

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds MIMCO REVITALIZE, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, ses parties prenantes clés au sein du bâtiment. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds MIMCO REVITALIZE.

Au regard des nouveaux enjeux réglementaires et environnementaux, nous nous engageons dès à présent à suivre une approche d'Investment Socialement Responsable (ISR) en incluant des critères ESG dans nos choix d'investissement et de gestion d'actifs. Le FIA MIMCO REVITALIZE est un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS). **L'obtention du label ISR représente un gage de qualité et de crédibilité envers nos investisseurs. Ces derniers accordent en effet de plus en plus d'importance aux impacts environnementaux et sociaux au moment de choisir leurs placements.**

### Objectifs financiers

MIMCO REVITALIZE a pour objectif de préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme afin de proposer aux investisseurs un investissement à moyen terme dans des actifs immobiliers à usage de bureau, commerce ou résidentiel situés principalement en Allemagne.

En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

### Objectifs généraux

MIMCO REVITALIZE a deux objectifs généraux :

- Agir de manière exemplaire vis-à-vis de l'ensemble de nos parties prenantes en plaçant nos locataires au centre de sa stratégie
- Améliorer continuellement les caractéristiques environnementales de nos immeubles tout en offrant des espaces accueillants, efficaces et confortables quel que soit le pays ou la typologie d'actifs



## L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE CHEZ MIMCO REVITALIZE



### Méthodologie employée : la matrice de matérialité

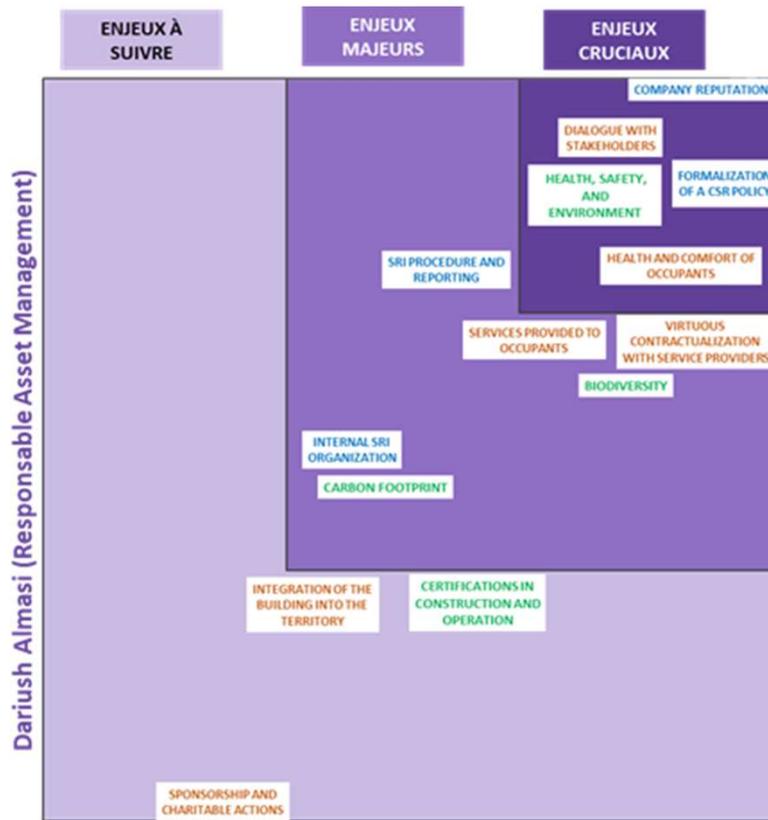
Pour définir les enjeux clés de notre politique ISR, nous avons réalisé une matrice de matérialité (voir page 3), un outil d'aide à la décision qui identifie les actions à mettre œuvre à la fois du point de vue business et de nos parties prenantes.

Cette matrice nous a permis :

- De hiérarchiser les enjeux ESG au regard de l'ambition stratégique de deux parties prenantes du fonds : Antoine Heslot (Fund Manager) et Dariush Almasi (Responsable Asset Management Allemagne).
- Et de les traduire en thématiques, critères ESG et en indicateurs de suivi (KPI)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Key Performance Indicators = Indicateurs Clés de Performance (ICP) permettant de mesurer dans le temps une performance.

## Matrice de matérialité MIMCO REVITALIZE



Antoine Heslot (Fund Manager)



## Méthodologie employée : la matrice de matérialité

En se basant sur les conclusions de la matrice de matérialité et conformément aux dispositions du référentiel du Label ISR Immobilier, la politique ISR de MIMCO REVITALIZE est déclinée et repose sur les trois piliers E, S et G et 16 thématiques stratégiques. La pondération choisie des domaines pour le fonds traite les domaines et enjeux à hauteur de :

Les 3 Piliers	Les pondérations choisies pour MIMCO REVITALIZE	Les 17 enjeux stratégiques du fonds (pondération dans le domaine)
 Environnement	40%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Énergie (39%)</li> <li>2. Équipements (5%)</li> <li>3. Carbone (10%)</li> <li>4. Eau (8%)</li> <li>5. Déchets (16%)</li> <li>6. Transport (6%)</li> <li>7. Biodiversité (10%)</li> <li>8. Énergie renouvelable (6%)</li> </ol>
 Social	30%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Transport (6%)</li> <li>2. Services aux occupants (32%)</li> <li>3. Santé et confort des occupants (36%)</li> <li>4. Accessibilité (12%)</li> <li>5. Sécurité aux occupants (14%)</li> </ol>
 Gouvernance	30%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Relations avec les parties prenantes (42%)</li> <li>2. Gestion des fournisseurs (20%)</li> <li>3. Résilience climatique (18%)</li> <li>4. Process ISR (20%)</li> </ol>

## Domaine 1 : Notre engagement Environnemental

---

Conscient des attentes de nos utilisateurs et des enjeux du développement durable d'aujourd'hui et de demain, nous nous engageons à mettre en œuvre des actions **pour réduire les consommations énergétiques dans une logique de diminution de l'empreinte carbone**. Une attention particulière est également portée vers **l'amélioration de la gestion de l'eau, des déchets, de la maintenance des équipements, de la mobilité douce et de la biodiversité**.



### Objectifs Environnementaux

- Réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone de nos actifs
- Améliorer la gestion de la consommation d'eau de nos actifs

## Domaine 2 : Notre engagement Social

---

Il est essentiel de se préoccuper des attentes des utilisateurs afin d'anticiper leurs besoins à venir dans nos immeubles. Les enjeux de bien-être, santé et de confort des occupants est au cœur de la stratégie ISR du fonds MIMCO REVITALIZE. Nous nous engageons **donc à améliorer le confort thermique, visuel, la sécurité des occupants, l'accessibilité au site et à fournir des espaces de vie et des services de qualité à nos locataires**.

### Objectif Social

- Améliorer le confort & le bien-être des occupants de nos actifs



## Domaine 3 : Notre engagement de Gouvernance

---

Les relations avec les parties prenantes clés (locataires et property manager) sont un volet important de la stratégie ISR du fonds MIMCO Revitalize. En effet, nous **nous engageons à nous rapprocher d'eux afin de les sensibiliser et les faire adhérer à nos objectifs environnementaux et sociaux**. Cet engagement se traduit par la mise en place de réunion ESG annuelle, d'actions de sensibilisation et par la mise en place de clauses ESG dans les contrats des prestataires d'exploitation.

Nous nous engageons également à intégrer dans le plan de travail pluriannuel des actifs l'intégralité du plan d'action ISR pour améliorer sa performance ISR. Un process primordial pour respecter nos engagements ESG.



### Objectifs de Gouvernance

- Établir un dialogue avec nos locataires et les prestataires afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociétaux
- Améliorer nos process pour atteindre nos objectifs ISR

# GOVERNANCE ESG

---

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de MIMCO REVITALIZE.

Il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité de nos activités, et se retrouve dans chacune des fonctions clefs :

- La Direction Générale ;
- L'équipe de Fund Management ;
- L'équipe d'Asset Management ;
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ;
- L'équipe Marketing & Communication.

## OUTIL ESG

---



### Process d'évaluation ISR

---

Dans son process d'acquisition, Mimco Asset Management réalise systématiquement une évaluation ESG d'un actif à l'étude avant d'engager les démarches due-diligence. L'objectif recherché est de savoir si l'actif correspond aux exigences ISR du fonds MIMCO REVITALIZE. Cette étape constitue ainsi un outil d'aide à la décision dans les futures acquisitions du fonds.

**MIMCO REVITALIZE** est dans une démarche d'amélioration continue et donc tous les actifs intègrent dans leur Plan Pluriannuel de travaux les actions ISR permettant d'améliorer leur performance. L'objectif des plans d'actions étant, à terme, de faire progresser le score ESG des actifs les moins vertueux (**les actifs de la poche « Best in progress »**) pour qu'ils atteignent dans la mesure du possible en 3 ans la poche d'actif Best-in-Class (note ISR > 74,6 / 100) ou les faire progresser de 20 points. En effet, la notation ISR est renouvelée tous les ans ou chaque fois que des évolutions notables surviennent sur l'immeuble.



### Critères ESG de l'outil d'évaluation

---

Grâce à l'expertise de SINTEO (Conseil pour la mise en place de la stratégie ISR), une grille d'évaluation ESG a été constituée pour les actifs du fonds **MIMCO REVITALIZE**. Elle est constituée des 17 enjeux pré-identifiés précédemment (voir page 3) et est déclinées en 31 critères permettant d'attribuer une note sur 100 aux actifs :





Thématiques	Enjeux	Critères
<b>Environnement (E) – 17 critères</b>		
<b>ÉNERGIE</b>	Performance énergétique (E1)	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEP/m <sup>2</sup> ?
	Classe énergétique (E2)	Quelle est la classe énergétique de l'actif ?
	Ventilation (E3)	Comment est ventilé l'actif ?
	Source de chauffage (E4)	Quelle est la source de production pour le chauffage ?
	Année de l'équipement de chauffage (E5)	En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?
	Source de climatisation (E6)	Quelle est la source de production pour la climatisation ?
	Année de l'équipement de climatisation (E7)	En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?
	Eau chaude sanitaire (E8)	Comment est produite l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) dans le bâtiment ?
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	Durabilité des équipements (E9)	Si un inventaire du bien et de ses installations a été réalisé au cours des 5 dernières années, des travaux ont-ils été réalisés pour corriger les problèmes/défauts identifiés ?
<b>CARBONE</b>	Performance carbone (E10)	Quelle est la performance carbone de l'actif (kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> ) ?
<b>EAU</b>	Relevage de l'eau (E11)	A quelle niveau l'eau est -elle mesurée ?
	Equipements hydro-économiques (E12)	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?
<b>DÉCHETS</b>	Initiatives liées aux enjeux des déchets (E13)	Combien d'initiatives liées aux enjeux des déchets ont été mises en place pour une meilleur gestion ?
	Tri des déchets (E14)	Combien de flux de déchets sont triés sur le site ?
<b>TRANSPORT</b>	Mobilité douce (E15)	L'actif contient-il des dispositifs favorisant la mobilité douce ?
<b>BIODIVERSITÉ</b>	Initiatives en faveur de la biodiversité (E16)	Quelles mesures écologiques sont en place sur les surfaces plantées de l'actif ?
<b>ÉNERGIE RENOUVELABLE</b>	Fournisseur vert (E17)	L'actif est-il alimenté par un contrat d'énergie verte ?

Thématiques	Enjeux	Critères
<b>Social (S) – 9 critères</b>		
<b>TRANSPORT</b>	Proximité aux transports en commun (S1)	A quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?
<b>SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS</b>	Proximité aux services tertiaires et restauration (S2)	L'actif est-il à distance de marche de la restauration et des services tertiaires ?
	Espaces détente (S3)	L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...) ?
	Services complémentaires (S4)	Combien de services complémentaires propose l'actif (Parking d'autopartage/covoiturage, salle de sport, crèche, conciergerie, présence de douche avec casiers à disposition, accès à un Wi-Fi sécurisé...)
<b>CONFORT ET BIEN-ÊTRE</b>	Confort thermique (S5)	L'actif est-t-il muni de dispositif local de contrôle de température de l'espace de travail ?
	Confort acoustique (S6)	Quel est le confort acoustique de l'actif ?
	Confort visuel (S7)	Les occupants ont - ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?
<b>ACCESSIBILITÉ</b>	Accès aux Personnes à Mobilité Réduite (S8)	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite ?
<b>SÉCURITÉ DES OCCUPANTS</b>	Système d'alarme (S9)	Est-ce que les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h ?
<b>Gouvernance ( G) – 5 critères</b>		
<b>RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES</b>	Sensibilisation des locataires (G1)	Combien d'actions de sensibilisation (ex : guide de bonnes pratiques, communication sur la consommation d'énergie aux occupants, formations, événements) aux enjeux ESG ont été menées sur l'actif ces trois dernières années ?
	Comité environnementale (G2)	Une réunion annuelle entre le bailleur et le preneur sur les sujets ESG est-elle tenue ?
<b>GESTION DES PRESTATAIRES</b>	Supplier and service provider management (G3)	Les prestataires ont-ils des clauses ESG dans leurs contrats ?
<b>RÉSILIENCE</b>	Risques climatiques (G4)	L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potable) ont été identifiés ?
<b>PROCESS ISR</b>	Plan Pluriannuel de travaux (G5)	Le Plan Pluriannuel de travaux de l'actif contient-il l'ensemble du plan d'action ISR permettant d'améliorer sa performance ISR ?