



**MIMCO**

Asset  
Management

MIMCO REVITALIZE

# Note méthodologique

Mai 2023

Le présent document est la notice méthodologique de l'outil de notation ESG du fonds MIMCO REVITALIZE. Elle a pour vocation d'expliquer la méthodologie d'analyse et de notation ESG des actifs immobiliers du fonds.

## Sommaire

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>1 OBJECTIF DE LA NOTICE MÉTHODOLOGIQUE</b> .....	<b>3</b>
<b>2 ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1 LA GRILLE DE NOTATION ESG</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2 LA PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3 LES INDICATEURS D'IMPACT</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4 DÉFINITION DE LA NOTE ESG MINIMALE (SEUIL)</b> .....	<b>7</b>
<b>3 PÉRIMÈTRE DE LA NOTATION ESG</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1 PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE CETTE ÉVALUATION ESG</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2 PÉRIMÈTRE TEMPOREL</b> .....	<b>12</b>
<b>3.3 PÉRIMÈTRE PHYSIQUE</b> .....	<b>13</b>
<b>3.4 PROCÉDURE ET FRÉQUENCE D'ÉVALUATION DE LA NOTATION ESG</b> .....	<b>13</b>
<b>4 DÉFINITION DES INDICATEURS DE LA NOTATION ESG</b> .....	<b>14</b>
<b>4.1 DOMAINE ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>14</b>
<b>QUESTION : QUELLE EST LA CLASSE ÉNERGÉTIQUE DE L'ACTIF ?</b> .....	<b>14</b>
<b>RÉPONSES POSSIBLES ET POINTS ASSOCIÉS :</b> .....	<b>14</b>
<b>4.2 DOMAINE SOCIAL</b> .....	<b>20</b>
<b>4.3 DOMAINE GOUVERNANCE</b> .....	<b>23</b>



## 1 OBJECTIF DE LA NOTICE MÉTHODOLOGIQUE

L'objectif du **fonds MIMCO REVITALIZE** est d'intégrer des critères ESG durablement au sein de sa politique d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers afin de l'améliorer qualitativement via la prise en compte de la performance extra-financière. La volonté des équipes de gestion est d'améliorer la performance ESG de son parc existant et de l'accompagner vers une transition plus responsable et une gestion durable.

La politique ISR du fonds s'articule autour de 2 axes :

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

La mise en place de cette démarche ISR et le suivi de la performance extra-financière se traduisent par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). Cet outil prend la forme d'une grille de notation ESG qui servira au pilotage de la démarche d'amélioration continue du parc immobilier. Cette grille est applicable aux actifs sous gestion et à toute nouvelle acquisition. Elle permet de définir une note ESG initiale sur 100 (1<sup>ère</sup> note de l'actif sous gestion ou la note obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif (note à atteindre avec la mise en place d'un plan d'actions).

La présente notice méthodologique a donc pour vocation d'apporter des précisions et des explications sur la construction, l'utilisation et le déploiement de la notation ESG des actifs immobiliers du fonds.

## 2 ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

### 2.1 La grille de notation ESG

La grille de notation prend la forme d'un tableau Excel. Elle est composée de 17 thématiques déclinées en 31 indicateurs (sous forme de questions). Les différentes réponses à ces questions permettent d'obtenir des points, entre 0 et 10 pour chaque critère.

Une fois l'ensemble des questions répondues, un score sur 100 est attribué aux domaines E, S et G, ainsi qu'un score ESG globale sur 100.

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre d'indicateurs par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	8	17	40%	Entre 30% et 60%
Social	5	9	30%	Entre 20% et 50%
Gouvernance	4	5	30%	Entre 20% et 30%

### 2.2 La pondération des critères ESG

Les critères ESG de cette grille de notation ont été choisis et pondérés en prenant en compte plusieurs éléments :

- La stratégie et les objectifs ESG du fonds (Matrice de matérialité – se référer à la charte ISR du fonds) ;
- La matrice de matérialité – hiérarchisation des enjeux ;
- La conformité avec le référentiel du Label ISR pour les fonds immobiliers.

Ci-dessous le récapitulatif :

Thématiques	Enjeux	Critères	Pondération (dans le domaine)	Pondération (sur le total)
<b>Environnement (E)</b>				
ÉNERGIE	Performance énergétique (E1)	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEP/m <sup>2</sup> ?	<b>10%</b>	<b>4,00%</b>
	Classe énergétique (E2)	Quelle est la classe énergétique de l'actif ?	4%	1,60%
	Ventilation (E3)	Comment est ventilé l'actif ?	5%	2,00%
	Source de chauffage (E4)	Quelle est la source de production pour le chauffage ?	4%	1,60%
	Année de l'équipement de chauffage (E5)	En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?	4%	1,60%
	Source de climatisation (E6)	Quelle est la source de production pour la climatisation ?	4%	1,60%
	Année de l'équipement de climatisation (E7)	En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?	4%	1,60%
	Eau chaude sanitaire (E8)	Comment est produite l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) dans le bâtiment ?	4%	1,60%
ÉQUIPEMENTS	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 ?	5%	2,00%
CARBONE	Performance carbone (E10)	Quelle est la performance carbone de l'actif (kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> )	<b>10%</b>	<b>4,00%</b>
EAU	Relevage de l'eau (E11)	A quelle niveau l'eau est -elle mesurée ?	4%	4,00%
	Équipements hydro-économiques (E12)	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	4%	1,60%
DÉCHETS	Initiatives liées aux enjeux des déchets (E13)	Combien d'initiatives liées aux enjeux des déchets ont été mises en place pour une meilleur gestion ?	10%	4,00%
	Tri des déchets (E14)	Combien de flux de déchets sont triés sur le site ?	6%	2,40%
TRANSPORT	Mobilité douce (E15)	L'actif contient-il des dispositifs favorisant la mobilité douce ?	6%	2,40%

BIODIVERSITÉ	Initiatives en faveur de la biodiversité (E16)	Quelles mesures écologiques sont en place sur les surfaces plantées de l'actif ?	10%	4,00%
ÉNERGIE RENOUEVELABLE	Fournisseur vert (E17)	L'actif est-il alimenté par un contrat d'énergie verte ?	6%	2,40%
<b>Social (S)</b>				
TRANSPORT	Proximité aux transports en commun (S1)	A quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?	6%	1,80%
SERVICE RENDUS AUX OCCUPANTS	Proximité aux services tertiaires et restauration (S2)	L'actif est-il à distance de marche de la restauration et des services tertiaires ?	6%	1,80%
	Espaces détente (S3)	L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...) ?	14%	4,20%
	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...)	12%	3,60%
CONFORT ET BIEN-ÊTRE	Confort thermique (S5)	L'actif est-t-il muni de dispositif local de contrôle de température de l'espace de travail ?	<b>14%</b>	<b>4,20%</b>
	Confort acoustique (S6)	Quel est le confort acoustique de l'actif ?	10%	3,00%
	Confort visuel (S7)	Les occupants ont-ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?	12%	3,60%
ACCESSIBILITÉ	Accès aux Personnes à Mobilité Réduite (S8)	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite ?	12%	3,60%
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS	Système d'alarme (S9)	Est-ce que les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h ?	14%	4,20%
<b>Gouvernance (G)</b>				
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	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 ?	22%	6,60%

	Comité environnementale (G2)	Une réunion annuelle entre le bailleur et le preneur sur les sujets ESG est-elle tenue ?	20%	6,00%
GESTION DES PRESTATAIRES	Supplier and service provider management (G3)	Les prestataires ont-ils des clauses ESG dans leurs contrats ?	<b>20%</b>	<b>6,00%</b>
RÉSILIENCE	Risques climatiques (G4)	L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potable) ont été identifiés ?	18%	5,40%
PROCESS ISR	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 ?	20%	6,00%

En **gras** sont identifiés les 4 indicateurs de suivi obligatoires au regard des obligations du label ISR immobilier. Ainsi, l'ensemble des pondérations répondent aux obligations du label ISR immobilier, résumées ci-dessous :

Domaines Exigences relatives à la méthodologie d'évaluation ESG	Environnement	Social / Sociétal	Gouvernance
Part du domaine concerné dans la note ESG globale	Entre 30 et 60%	Entre 20 et 50%	Entre 20 et 30%
Part de chaque critère obligatoire dans le domaine concerné	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%
Somme des pondérations du / des critères obligatoires dans le domaine concerné	Entre 20 et 60%	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%
Part de chacun des autres critères retenus dans le domaine concerné	≤ à 30%	≤ à 30%	≤ à 30%

Source : Référentiel du Label ISR

## 2.3 Les indicateurs d'impact

### 2.3.1 Méthodologie et définition

La notation ISR du fonds MIMCO Grand-Ducal comprend, conformément à la demande du label ISR Immobilier, 8 indicateurs d'impacts parmi les 32 critères. Ils sont rangés en deux catégories : les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires.

#### a) Les indicateurs obligatoires

	Indicateurs obligatoires	Indicateurs de performance ESG
Environnement	Performance énergétique	% d'actifs ayant une performance énergétique en dessous de la référence sectorielle
Environnement	Performance Carbone	% d'actifs ayant une performance carbone en dessous de la référence sectorielle
Social	Santé et confort des occupants	Part des actifs détenant des dispositifs de contrôle de température
Gouvernance	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	Part des contrats de prestataires ayant des clauses ESG

## b) Les indicateurs supplémentaires

	Indicateurs additionnels	Indicateurs de performance ESG
Environnement	Initiatives liées aux enjeux des déchets	Parts d'actifs comportant plusieurs initiatives liées aux enjeux des déchets mises en place
Environnement	Initiatives en faveur de la biodiversité	Parts d'actifs comportant plusieurs mesures écologiques mises en place sur site
Social	Espaces détente	Parts d'actifs comportant des espaces de détente pour les occupants
Gouvernance	Sensibilisation des locataires	Parts d'actifs comportant plusieurs actions de sensibilisation menées sur l'actif ces trois dernières années

### 2.3.2 Étude comparative

Un benchmark interne sera mené afin de réaliser une étude comparative des indicateurs d'impacts : actif vs. moyenne du fonds.

## 2.4 Définition de la note ESG minimale (seuil)

### 2.4.1 La note ESG minimale (seuil)

Dans le cadre du label ISR immobilier, il faut définir une note ESG minimale (seuil) pour le fonds. Elle permet de classer les actifs en deux poches distinctes :

- **Poche Best-In-class** : y sont classés les actifs dont la note ESG est au-dessus ou égale à la note ESG seuil fixée. Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer si une opportunité se présente.
- **Poche Best-In-progress** : y sont classés les actifs dont la note est en-dessous de la note ESG seuil fixée. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau de la note seuil fixé ou veilleront à augmenter de 20 points leur évaluation ESG.

La définition de la note seuil de la grille de notation ESG du fonds MIMCO REVITALIZE a été élaborée en utilisant diverses références et sources précisées ci-dessous :

- **Une référence réglementaire** : Réglementation française / aucune réglementation
- **Une référence sectorielle** : Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- **Une référence interne** : stratégie interne

Cette note ESG minimale a été calculée en réconciliant les notes seuils définies pour chacun des critères de l'outil de notation ESG (voir tableau ci-après). Ceci a permis de définir une note minimale de **74,6 / 100**.

Le tableau ci-après présente le détail de la définition de la note seuil par critère. Ainsi, il présente pour tous les critères :

- **Critère** : défini sous forme de question dans la grille de notation ;
- **La note seuil** : correspond à la réponse attendue dans la grille de notation pour être au niveau du seuil fixé et du nombre de points que cette réponse permet d'obtenir ;
- **La référence ou la source** : correspond à la référence ou source utilisée pour définir cette note seuil.

### Critères du domaine « Environnement » - Notes seuils et Références applicables

Thématiques	Enjeux	Critères	Note seuil	Référence / Source
<b>Environnement (E)</b>				
ÉNERGIE	Performance énergétique (E1)	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEP/m <sup>2</sup> ?	Benchmark - 10 kWh < X ≤ Benchmark + 10 kWh <b>Soit 5/10</b>	<b>Référence sectorielle :</b> GRESB résultat 2020 – ratio sectoriel. <b>Stratégie du fonds :</b> viser une performance énergétique au même niveau que le benchmark
	Classe énergétique (E2)	Quelle est la classe énergétique de l'actif ?	Classe D ou E <b>Soit 5/10</b>	Il n'existe aucune obligation réglementaire / GRESB résultat 2020 – ratio sectoriel. <b>Stratégie du fonds :</b> viser une performance énergétique au même niveau que le benchmark
	Ventilation (E3)	Comment est ventilé l'actif ?	Mécanique Double flux <b>Soit 10/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Viser une ventilation optimum
	Source de chauffage (E4)	Quelle est la source de production pour le chauffage ?	Électricité ou Réseau Urbain <b>Soit 7/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Viser une source d'énergie pour la production de chaud peu carbonée
	Année de l'équipement de chauffage (E5)	En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?	Entre 2005 and 2015 <b>Soit 6/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Avoir des systèmes de chauffage de moins de 20 ans
	Source de climatisation (E6)	Quelle est la source de production pour la climatisation ?	Electricité <b>Soit 5/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Viser une source d'énergie pour le froid peu carbonée
	Année de l'équipement de climatisation (E7)	En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?	Entre 2005 and 2015 <b>Soit 6/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Avoir des systèmes de froid de moins de 20 ans
	Eau chaude sanitaire (E8)	Comment est produite l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) dans le bâtiment ?	Electricité <b>Soit 6/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Viser une source d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire peu carbonée
ÉQUIPEMENTS	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 ?	Tous les défauts/problèmes majeurs ont été traités et corrigés, et un plan d'action défini un planning pour la correction des autres problèmes. <b>Soit 8/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Réaliser un audit énergétique ou environnemental des sites et mettre en place l'ensemble des actions préconisées
CARBONE	Performance carbone (E10)	Quelle est la performance carbone de l'actif (kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> )	Benchmark - 5 kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> < X ≤ Benchmark + 5 kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> <b>Soit 5/10</b>	<b>Référence sectorielle :</b> GRESB résultat 2020 – ratio sectoriel. <b>Stratégie du fonds :</b> viser une performance carbone au même niveau que le benchmark
EAU	Relevage de l'eau (E11)	A quelle niveau l'eau est-elle mesurée ?	Bâtiment - dans le cas où les consommations d'eau sont mesurées au niveau du bâtiment <b>Soit 5/10</b>	<b>Stratégie du fonds :</b> Être en mesure de mesurer la consommation des sites

	Équipements hydro-économiques (E12)	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	Seulement une partie des équipements consommant de l'eau sont équipés de dispositifs hydro-économiques <b>Soit 5/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : Entamer une démarche de remplacement des équipements d'eau par des systèmes hydro-économiques
	Initiatives liées aux enjeux des déchets (E13)	Combien d'initiatives liées aux enjeux des déchets ont été mises en place pour une meilleure gestion ?	Présence d'un espace central dédié pour l'entreposage des déchets répondant aux besoins de recyclage des occupants ou Présence de plusieurs conteneurs de recyclage (au moins le papier, le carton, le verre et le métal) dans les espaces <b>Soit 3/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : Mettre en place au moins 1 action permettant d'améliorer la gestion des déchets
DÉCHETS	Tri des déchets (E14)	Combien de flux de déchets sont triés sur le site ?	5 flux <b>10/10</b>	<b>Référence réglementaire</b> : La réglementation française prévoit l'obligation de trier 5 flux de déchets pour le tertiaire. Si 5 flux de déchets sont présents et identifiés sur le site et effectivement triés, l'exigence est atteinte. Si le nombre de flux de déchets identifiés sur site est inférieur à 5 et que le tri est réalisé sur l'intégralité de ces flux identifiés, l'exigence est également atteinte. Lien : <a href="https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux">https://www.ademe.fr/obligation-tri-5-flux</a> <b>Stratégie du fonds</b> : se conformer à la réglementation française pour faire mieux que la réglementation locale
TRANS-PORT	Mobilité douce (E15)	L'actif contient-il des dispositifs favorisant la mobilité douce ?	Des racks à vélos sécurisés ou à moins de 500m d'une station vélo en libre-service ou Bornes de recharge électrique ou Places de covoiturage <b>Soit 5/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : Mettre en place au moins 1 action pour favoriser la mobilité douce
BIODIVERSITÉ	Initiatives en faveur de la biodiversité (E16)	Quelles mesures écologiques sont en place sur les surfaces plantées de l'actif ?	Réalisation d'un audit écologique en phase construction ou exploitation ou Mise en place d'une palette végétale locale ou Présence d'aménagements faunistiques dans les espaces extérieurs ou Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont les enjeux de la biodiversité ou	<b>Stratégie du fonds</b> : Mettre en place au moins 1 action pour favoriser la biodiversité sur site

			Sensibilisation des locataires (affichage, communication, formation) ou Inscription de clauses dans le contrat espace vert en faveur d'une gestion écologique des espaces verts (zéro utilisation de produits phytosanitaires) <b>Soit 5/10</b>	
ÉNERGIE RENOUVELABLE	Contrat Énergie (E17)	L'actif est-il alimenté par un contrat d'énergie verte ?	100% du bâtiment (en m <sup>2</sup> ) <b>Soit 10/10</b>	Il n'existe aucune obligation réglementaire <b>Stratégie du fonds</b> : Viser une source d'énergie produite à partir de sources d'énergies renouvelables

### Critères du domaine « Social » - Notes seuils et Références applicables

Thématiques	Enjeux	Critères	Note seuil	Référence / Source
<b>Social (S)</b>				
TRANS-PORT	Proximité aux transports en commun (S1)	A quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?	Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 à 1km <b>Soit 4/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : Favoriser les actifs qui sont à moins de 1km des services de transports
SERVICE RENDUS AUX OCCUPANTS	Proximité aux services tertiaires et restauration (S2)	L'actif est-il à distance de marche de la restauration et des services tertiaires ?	Un service de restauration ou tertiaire est accessible dans un rayon de 500 à 1km <b>Soit 4/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : Favoriser les actifs qui sont à moins de 1km des services de restaurations et tertiaires
	Espaces détente (S3)	L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...) ?	Oui <b>Soit 10/10</b>	<b>Référence réglementaire</b> : La réglementation française exige que l'employeur mette un emplacement permettant de se restaurer Lien : <a href="https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F1731">https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F1731</a> <b>Stratégie du fonds</b> : Favoriser les actifs avec des espaces de détente
	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...)	1 seul <b>Soit 5/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : offrir au minimum 1 service complémentaire.
CONFORT ET BIEN - ÊTRE	Confort thermique (S5)	L'actif est-t-il muni de dispositif local de contrôle de température de l'espace de travail ?	Plusieurs moyens de contrôle parmi ceux cités ci-dessus <b>Soit 10/10</b>	<b>Référence sectorielle</b> : GRESB résultat 2020 (Western Europe, Property type : Office : Corporate). Résultat 2020 : 65% du benchmark mettent en place des actions pour améliorer le

				confort thermique de ses occupants. <b>Stratégie du fonds</b> : détenir majoritairement des actifs avec des dispositifs locaux de contrôle de température
	Confort acoustique (S6)	Quel est le confort acoustique de l'actif ?	Pose de matériaux absorbants aux plafonds et au sol, voire sur les murs, dans tous les espaces (ex : panneaux acoustiques et moquettes) pour réduire la réflexion des sons et éviter les bruits de pas et extérieur <b>Soit 5/10</b>	<b>Référence sectorielle</b> : GRESB résultat 2020 (Western Europe, Property type : Office : Corporate). Résultat 2020 : 64% du benchmark mettent en place des actions pour améliorer le confort thermique de ses occupants. <b>Stratégie du fonds</b> : détenir majoritairement des actifs avec des dispositifs améliorant l'acoustique
	Confort visuel (S7)	Les occupants ont - ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?	Oui <b>Soit 10/10</b>	<b>Référence sectorielle</b> : GRESB (Western Europe, Property type : Office : Corporate). Résultat 2020 : 82% du benchmark mettent en place des actions pour améliorer le confort visuel <b>Stratégie du fonds</b> : détenir majoritairement des actifs avec des dispositifs de contrôle de l'éblouissement solaire
ACCESSIBILITÉ	Accès aux Personnes à Mobilité Réduite (S8)	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite ?	Oui <b>Soit 10/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : Equiper ses actifs de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite
SÉCURITÉ DES OCCUPANTS	Système d'alarme (S9)	Est-ce que les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h ?	Oui <b>Soit 10/10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : équiper ses actifs de systèmes d'alarme pour s'assurer de la sécurité de ses occupants

### Critères du domaine « Gouvernance » - Notes seuils et Références applicables

Thématiques	Enjeux	Critères	Note seuil	Référence / Source
<b>Gouvernance (G)</b>				
RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	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 ?	1 initiative <b>Soit 4/10</b>	<b>Référence sectorielle</b> : GRESB résultat 2020 (Western Europe, Property type : Office : Corporate). Seulement une initiative est mise en place par une grande majorité du benchmark : plus de 70% du benchmark communication sur les consommations. Pas plus de 55% du benchmark fournissent un guide de bonne pratique. Seulement 30% du benchmark

				organise des formations et 40% des événements pour les sensibiliser aux enjeux <b>Stratégie du fonds</b> : mener au minimum 1 initiative sur les actifs
	Comité environnemental (G2)	Une réunion annuelle entre le bailleur et le preneur sur les sujets ESG est-elle tenue ?	Oui <b>Soit 10/10</b>	<b>Référence sectorielle</b> : GRESB résultat 2020 (Western Europe, Property type : Office : Corporate) - 80% des répondants organisent des réunions avec leurs locataires, engagement fort porté par la stratégie ESG du fonds. <b>Stratégie du fonds</b> : tenir une réunion annuelle environnementale avec ses locataires
GESTION DES PRESTATAIRES	Supplier and service provider management (G3)	Les prestataires ont-ils des clauses ESG dans leurs contrats ?	4 des 4 prestataires suivants ont des clauses ESG dans leur contrat : espaces verts, multitechnique, nettoyage et déchets <b>Soit 10/ 10</b>	<b>Stratégie du fonds</b> : intégrer dans les contrats des clauses ESG dans les 4 prestataires d'exploitation : Espaces verts, Maintenance, Déchets et nettoyage.
RESILIENCE	Risques climatiques (G4)	L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potable) ont été identifiés ?	Oui, l'actif est dans une zone à risque et des mesures correctives ont été effectuées <b>Soit 10/10</b>	<b>Référence sectorielle</b> : GRESB résultat 2020 (Western Europe, Property type : Office : Corporate) - 45% du benchmark réalise une évaluation de la résilience <b>Stratégie du fonds</b> : Réaliser une évaluation du risque et mettre en place des actions correctives
PROCESS ISR	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 ?	Oui <b>Soit 10/10</b>	Il n'existe aucune obligation réglementaire <b>Stratégie du fonds</b> : Intégrer dans les Plans Pluriannuel de travaux de l'actif les PPA les plans d'actions ISR

### 3 PÉRIMÈTRE DE LA NOTATION ESG

#### 3.1 Périmètre d'application de cette évaluation ESG

Tous les actifs immobiliers du fonds MIMCO REVITALIZE sont soumis à cette évaluation ESG.

#### 3.2 Périmètre temporel

Les indicateurs qualitatifs couvrent l'année N et les indicateurs quantitatifs dont la performance énergétique, la performance carbone et la consommation d'eau couvrent la période N-1. En cas de consommations manquantes ou de données incohérentes (par exemple : les consommations de l'année 2020 – crise Covid) des extrapolations pourront être réalisées en utilisant les consommations des années précédentes. Si aucune consommation n'est disponible, les études réalisées (ex : DPE, certificat d'énergie) pourront être utilisées également.

### 3.3 Périmètre physique

Tout actif est audité dans sa globalité, qu'ils soient multi-locataires ou monolocataires, cela comprend les parties communes comme les parties privatives. Cela concrétise une volonté des équipes de MIMCO REVITALIZE d'agir efficacement, en entretenant des liens étroits avec les utilisateurs des actifs sous gestion. Toutes les parties prenantes présentes sur les sites ainsi que les gestionnaires directs ou indirects ont un rôle à jouer dans la réalisation de cette démarche ISR, la volonté de la société de gestion est donc de ne pas limiter son action aux seules parties communes dans la mesure du possible.

### 3.4 Procédure et fréquence d'évaluation de la notation ESG

Les actifs sont évalués à travers cette grille de notation ESG par les équipes de MIMCO REVITALIZE, notamment les investment managers et asset/property managers. Cette évaluation permet d'établir une note initiale et une note cible, à la suite d'une visite sur site et/ou après avoir réalisé une collecte documentaire. Les équipes en charge de la notation ESG de l'actif, s'assureront que le rapport technique et tous les documents transmis leur permettront de répondre à toutes les questions/indicateurs de cette grille.

La note cible est accompagnée d'un plan d'amélioration défini sur 3 ans afin d'optimiser les travaux et les actions à mener à court et moyen termes. Ces actions d'amélioration sont intégrées dans le plan pluriannuel de travaux et validées par la direction, l'équipe fund management de MIMCO REVITALIZE et l'équipe chargée de la conduite de cette démarche ESG (asset/property management).

Ce plan d'amélioration fait l'objet d'un contrôle par le comité d'Asset Management au cours duquel est exposé la stratégie ESG. Ce comité interne est tenu annuellement et se compose de l'équipe de gestion (direction générale, fund management, asset) ainsi que de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), également membre décisionnaire au même titre que l'équipe de gestion. La révision de la notation ESG par actif sera validée officiellement au cours de ce comité.

Cette procédure ESG s'intègre à la procédure d'investissement et de gestion déjà mise en place au sein MIMCO REVITALIZE via :

- En phase de pré-acquisition : les actifs immobiliers ciblés seront analysés au travers de critères financiers usuels qui découlent de la stratégie du fonds et de critères extra-financiers. Les actifs étudiés ne remplissant aucun de ces critères ne seront pas retenus.
- Un processus de Due Diligence ESG ;
- L'application de la grille de notation ESG du fonds via la définition de la note ESG initiale à l'acquisition.

Lors de l'acquisition, si la note ESG initiale obtenue par l'actif est inférieure à la note ESG seuil établie au niveau du fonds (74,6 / 100) l'actif intégrera la poche « Best-In-Progress ». A la suite de cette intégration, des axes d'amélioration devront être définis pour atteindre les objectifs ESG du fonds et améliorer la note ESG de l'actif d'au moins 20 points et/ou lui permettre d'atteindre la note ESG seuil.

Si la note ESG initiale de l'actif est égale ou supérieure à la note ESG seuil du fonds, il intégrera directement la poche « Best-In-Class ». Un plan de maintien sera alors défini sur les 3 années suivantes afin de maintenir cette note ESG ou même de l'améliorer.

Ce processus s'effectuera sous contrôle du comité d'investissement qui a lieu à chaque acquisition pour le fonds et de la Fund Review qui a lieu chaque trimestre.

## 4 DÉFINITION DES INDICATEURS DE LA NOTATION ESG

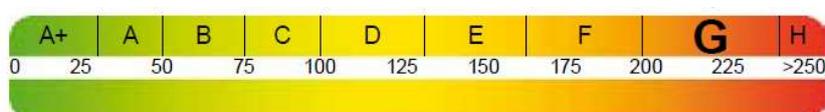
### 4.1 Domaine Environnement

Les réponses surlignées en vert correspondent à la réponse seuil permettant de calculer la note minimale (seuil).

#### 4.1.1 Indicateur E1 : Performance énergétique

**Question :** Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEP/m<sup>2</sup> ?

**Réponses possibles et points associés :**



X > Benchmark + 10 kWh	0 / 10
Benchmark - 10 kWh < X ≤ Benchmark + 10 kWh	5 / 10
Benchmark + 10 kWh ≤ X	10 / 10

**Unité :** kWhEP / m<sup>2</sup> utile.an

**Benchmark :** La moyenne 2021 de la typologie GRESB est utilisé

**Méthodologie de calcul :** L'indicateur de la « Performance énergétique » est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale (en kWhEP) sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m<sup>2</sup> SDP). A défaut d'une donnée de m<sup>2</sup>SDP disponible, la surface à retenir sera la surface utile (m<sup>2</sup> SU)

**Source des données / Preuves :** Données de consommations énergétiques du bâtiment. Les sources suivantes pourront être utilisés : factures, rapports mensuels d'activités, exports GTB, DPE, certificat d'énergie...

#### 4.1.2 Indicateur E2 : Classe énergétique

**Question :** Quelle est la classe énergétique de l'actif ?

**Réponses possibles et points associés :**

Classe F, G ou H	0 / 10
Classe D ou E	5 / 10
Classe A, B ou C	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** L'indicateur se base sur l'indicateur E1

**Source des données / Preuves :** la classe de l'actif se base sur les classes énergétiques de l'Allemagne

## 4.1.3 Indicateur E3 : Ventilation

**Question :** Comment est ventilé l'actif ?

**Réponses possibles et points associés :**

Naturellement	0 / 10
Simple flux	5 / 10
Double flux	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements

## 4.1.4 Indicateur E4 : Source de chauffage

**Question :** Quelle est la source énergétique pour le chauffage ?

**Réponses possibles et points associés :**

Pétrole	0 / 10
Fioul	2 / 10
Gaz	4 / 10
Électricité	7 / 10
Réseau urbain	7 / 10
Biomasse	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiche descriptive des équipements

## 4.1.5 Indicateur E5 : Année de l'équipement de chauffage

**Question :** En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?

**Réponses possibles et points associés :**

Avant 1990	0 / 10
Entre 1990 et 2005	3 / 10
Entre 2005 et 2015	6 / 10
Après 2015	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements.

## 4.1.6 Indicateur E6 : Source de climatisation

**Question :** Quelle est la source énergétique pour la climatisation ?

<sup>1</sup> [https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/2070\\_Der\\_Energieausweis\\_Gut\\_informiert\\_BAU.pdf](https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/2070_Der_Energieausweis_Gut_informiert_BAU.pdf)

**Réponses possibles et points associés :**

Non existante	0 / 10
Électricité	5 / 10
Réseau urbain	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements.

## 4.1.7 Indicateur E7 : Année de l'équipement de climatisation

**Question :** En quelle année le système de production de chauffage a-t-il été installé ?

**Réponses possibles et points associés :**

Avant 1990	0 / 10
Entre 1990 et 2005	3 / 10
Entre 2005 et 2015	6 / 10
Après 2015	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements.

## 4.1.8 Indicateur E8 : Source de l'eau chaude sanitaire

**Question :** Comment est produite l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) dans le bâtiment ?

**Réponses possibles et points associés :**

Fioul	0 / 10
Gaz	2 / 10
Électricité	6 / 10
Réseau urbain	6 / 10
Biomasse	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements.

## 4.1.9 Indicateur E9 : Durabilité des équipements

**Question :** 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 ?

**Réponses possibles et points associés :**

Le bâtiment a plus de 5 ans et aucun audit n'a été réalisé ces 5 dernières années	0 / 10
Un audit technique a été réalisé mais aucun des problèmes majeurs et mineurs ont été traités et corrigés	1 / 10
Un plan d'action est en place. Le planning de mise en place des actions y est défini	3 / 10

Un audit technique a été réalisé et tous les défauts/problèmes majeurs ont été traités et corrigés	5 / 10
Tous les défauts/problèmes majeurs ont été traités et corrigés, et un plan d'action défini un planning pour la correction des autres problèmes	8 / 10
Un audit technique a été réalisé tous les défauts/problèmes (majeurs et mineurs) ont été traités et corrigés	10 / 10
Le bâtiment a moins de 5 ans et un rapport de Due Diligence a été réalisé au cours du processus d'acquisition	10 / 10

**Source des données / Preuves :** document de l'audit et preuves (devis, photos sur site) des actions mises en place

#### 4.1.10 Indicateur E10 : Performance carbone

**Question :** Quelle est la performance carbone de l'actif (kgCO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup>) ?

X > Benchmark + 5 kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup>	0 / 10
Benchmark - 5 kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> < X ≤ Benchmark + 5 kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup>	5 / 10
Benchmark + 5 kgCO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> ≤ X	10 / 10

**Unité :** kgCO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup>

**Benchmark :** La moyenne 2021 de la typologie GRESB est utilisé

**Méthodologie de calcul :** L'indicateur est défini comme le rapport des émissions de gaz à effet de serre (en kgCO<sub>2</sub>eq) - indirectes ou directes - liés à l'énergie, sur la surface de plancher du périmètre analysé (en m<sup>2</sup> SDP).

Les facteurs de conversion pour les actifs non français sont basés sur : les données de l'outil CREEM pour l'électricité. Pour les réseaux de chaleur ou de froid, le facteur d'émission est à chercher en fonction de la localisation de l'actif.

À défaut d'une donnée de m<sup>2</sup>SDP disponible, la surface à retenir sera la surface utile (m<sup>2</sup> SU)

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements

#### 4.1.11 Indicateur E11 : Relevage d'eau

**Question :** A quelle niveau l'eau est -elle mesurée ?

La consommation d'eau n'est pas mesurée ou non connue	0 / 10
Site - dans le cas où il n'y a qu'un seul compteur d'eau, pour l'ensemble du Site	3 / 10
Bâtiment - si la consommation d'eau est mesurée au niveau du bâtiment	5 / 10
L'immeuble dispose d'un sous-comptage par locataire ainsi que pour chaque branchement consommant 10 % ou plus de la consommation totale	10 / 10
Le bâtiment n'est pas alimenté en eau	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements

#### 4.1.12 Indicateur E12 : Équipements hydro-économiques

**Question :** L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non, aucun des équipements	0 / 10
Partiellement, tous les équipements (WC, douches, urinoirs, robinets & équipements électroménagers) ne sont pas hydro-économiques	5 / 10
Oui, tous les équipements	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; fiches descriptives des équipements.

## 4.1.13 Indicateur E13 : Initiatives liées aux enjeux des déchets

**Question :** Combien d'initiatives liées aux enjeux des déchets ont été mises en place pour une meilleur gestion ?

**Réponses possibles et points associés :**

Aucune	0 / 10
Présence d'un compacteur de déchets	2 / 10
Présence d'un dispositif de compostage des déchets	2 / 10
Présence d'un espace central dédié pour l'entreposage des déchets répondant aux besoins de recyclage des occupants	3 / 10
Présence de plusieurs conteneurs de recyclage (au moins le papier, le carton, le verre et le métal) dans les espaces	3 / 10
Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont les déchets	4 / 10
Sensibilisation des occupants (affichage et/ou communication et/ou événements)	4 / 10
Suivi et analyse du tonnage des déchets suivi d'un plan d'action de réduction	4 / 10
Présence d'une clause de déchets dans les baux	4 / 10
2 actions citées	6 / 10
3 actions citées	8 / 10
4 actions citées ou plus	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; devis ; fiches descriptives des équipements.

## 4.1.14 Indicateur E14 : Tri des déchets

**Question :** Combien de flux de déchets sont triés sur le site ?

**Réponses possibles et points associés :**

1 flux	0 / 10
2 flux	1 / 10
3 flux	4 / 10

4 flux	7 / 10
5 flux ou plus	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

#### 4.1.15 Indicateur E15 : Mobilité douce

**Question :** L'actif contient-il des dispositifs favorisant la mobilité douce ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Des racks à vélos sécurisés ou à moins de 500m d'une station vélo en libre-service	5 / 10
Des bornes de recharges électriques	5 / 10
Des places de covoiturages	5 / 10
Plus d'une solution	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; factures d'achats d'équipements ; fiches descriptives des équipements.

#### 4.1.16 Indicateur E16 : Initiatives en faveur de la biodiversité

**Question :** Quelles mesures écologiques sont en place sur les surfaces plantées de l'actif ?

**Réponses possibles et points associés :**

Aucun espace planté ni de dispositif ou d'initiatives en faveur de la biodiversité	0 / 10
Présence d'espaces plantés sur le site	2 / 10
Réaliser un audit écologique en phase de construction ou d'exploitation	5 / 10
Mise en place d'une palette végétale locale	
Présence d'installations fauniques dans les espaces extérieurs	5 / 10
Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur / gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont la biodiversité	5 / 10
Sensibilisation des locataires (affichage, communication, formation)	5 / 10
Inscription des clauses du contrat espace vert en faveur d'une gestion écologique des espaces verts (zéro utilisation de produits phytosanitaires)	5 / 10
Deux actions mentionnées ci-dessus ont été mises en œuvre	7 / 10
Au moins trois actions mentionnées ci-dessus ont été mises en œuvre	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos ; factures d'achats d'équipements.

#### 4.1.17 Indicateur E17 : Contrat d'énergie

**Question :** L'actif est-il alimenté par un contrat d'énergie verte ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Moins de 50% (en m <sup>2</sup> )	2 / 10
Plus de 50% (en m <sup>2</sup> )	6 / 10
100% du bâtiment (en m <sup>2</sup> )	10 / 10

**Source des données / Preuves :** Contrat d'énergie

**4.2 Domaine Social**

Les réponses surlignées en bleu correspondent à la réponse seuil permettant de calculer la note minimale (seuil).

**4.2.1 Indicateur S1 : Proximité aux transports en commun**

**Question :** A quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?

**Réponses possibles et points associés :**

Le réseau de transports en commun n'est pas accessible à pied bien qu'il soit inférieur ou non à 1km	0 / 10
Le réseau de transports en commun est accessible à pied dans un rayon de plus de 1km autour de l'immeuble	1 / 10
Le réseau de transports en commun est accessible dans un rayon de 500 à 1km	4 / 10
Le réseau de transports en commun est accessible dans un rayon de 250m à 500m	7 / 10
Le réseau de transports en commun est accessible à moins de 250m à pied	10 / 10

**Source des données / Preuves :** photo preuve de Google Maps.

**4.2.2 Indicateur S2 : Proximité aux services tertiaires et restauration**

**Question :** A quelle distance l'actif se trouve de services de restauration ou d'un service tertiaire ?

**Définition :** Dans le cadre de l'évaluation ESG, un service tertiaire recouvre les activités à proximité de l'actif pouvant rendre un service aux occupants. Celui-ci peut être :

- Principalement marchands (ex : supermarché, boutiques, banque, station essence, hôtel, imprimeur, magasins spécialisés dans la distribution de produits culturels et/ou électroniques) ;
- Principalement non-marchands (administration publique, enseignement, santé humaine)

**Réponses possibles et points associés :**

Un service restauration ou tertiaire n'est pas accessible à pied bien qu'il soit à moins de 1km ou pas	0 / 10
Un service restauration ou tertiaire est accessible à pied dans un rayon de plus de 1km autour du bâtiment	1 / 10
Un service restauration ou tertiaire est accessible dans un rayon de 500 à 1km	4 / 10
Un service restauration ou tertiaire est accessible dans un rayon de 250m à 500m	7 / 10
Un service restauration ou tertiaire est accessible à moins de 250m à pied	10 / 10

**Source des données / Preuves :** photo preuve de Google Map ; photos lors de la visite.

#### 4.2.3 Indicateur S3 : Espaces de détente

**Question :** L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...) ?

**Définition :** un espace détente est un lieu au service du bien-être des occupants leur permettant de se reposer et / ou incitant une cohésion de groupe hors des heures de travail (exemples : cafétéria, salle zen, terrasses, etc).

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Oui	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq 50\%$  des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des espaces de détente.

#### 4.2.4 Indicateur S4 : Services complémentaires

**Question :** 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...)?

**Définition :** Un service complémentaire est service (gratuits ou payant) améliorant le bien-être des occupants en favorisant l'équilibre vie privée / vie professionnelle et négocié avec des prestataires spécialisés.

**Réponses possibles et points associés :**

Aucun	0 / 10
1 seul	5 / 10
Plus d'un	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq 50\%$  des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des services ; contrats ; fiches descriptives des équipements

#### 4.2.5 Indicateur S5 : Confort thermique

**Question :** L'actif est-t-il muni de dispositif local de contrôle de température de l'espace de travail ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Ouverture possible de toutes les fenêtres	5 / 10
Ajuster la température par une télécommande ou par thermostat	5 / 10

Modifier la vitesse d'air soufflé par débit d'air neuf mécanique	5 / 10
Plusieurs moyens de contrôle parmi ceux cités ci-dessus	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des dispositifs ; fiches descriptives des équipements.

#### 4.2.6 Indicateur S6 : Confort acoustique

**Question :** Quel est le confort acoustique de l'actif ?

**Réponses possibles et points associés :**

Pas et extérieurs clairement audibles (les surfaces internes ont très peu ou pas de propriétés absorbantes, comme le béton, les carreaux, les plaques de plâtre, etc.)	0 / 10
Installation de matériaux absorbants sur les plafonds et les sols, voire sur les murs, dans tous les espaces (panneaux acoustiques et moquettes) pour réduire la réflexion sonore et éviter les pas et bruits extérieurs	5 / 10
L'audit du confort acoustique a été réalisé et toutes les recommandations de l'audit ont été mises en œuvre	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des dispositifs ; fiches descriptives des équipements.

#### 4.2.7 Indicateur S7 : Confort visuel

**Question :** Les occupants ont-ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Oui	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des dispositifs ; fiches descriptives des équipements.

#### 4.2.8 Indicateur S8 : PMR

**Question :** L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Oui	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des dispositifs ; la notice accessibilité dans le cadre des ERP ; preuve d'audit.

#### 4.2.9 Indicateur S9 : Surveillance

**Question :** Est-ce que les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Oui	10 / 10

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos des dispositifs ; contrat ; fiches descriptives des équipements

### 4.3 Domaine Gouvernance

#### 4.3.1 Indicateur G1 : Sensibilisation des locataires

**Question :** 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 ?

**Réponses possibles et points associés :**

0 initiative	0 / 10
1 initiative	4 / 10
2 initiatives	7 / 10
3 initiatives ou plus	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

**Source des données / Preuves :** visite de site ; photos preuves ; contrat ; compte-rendu de réunion ; PowerPoint de présentation ; feuille d'émergence.

#### 4.3.2 Indicateur G2 : Comité environnemental

**Question :** Une réunion annuelle entre le bailleur et le preneur sur les sujets ESG est-elle tenue ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Oui	10 / 10

**Source des données / Preuves :** ordre du jour ; compte – rendu de réunion ; PowerPoint de présentation.

#### 4.3.3 Indicateur G3 : Clauses ESG

**Question :** Les prestataires ont-ils des clauses ESG dans leurs contrats ?

**Réponses possibles et points associés :**

Aucun prestataire n'a de clause ESG dans son contrat	0 / 10
Seulement 1 des 4 prestataires suivants a des clauses ESG dans leur contrat : espaces verts, multitechnique, nettoyage et déchets	2 / 10
2 des 4 prestataires suivants ont des clauses ESG dans leur contrat : espaces verts, multitechnique, nettoyage et déchets	5 / 10
3 des 4 prestataires suivants ont des clauses ESG dans leur contrat : espaces verts, multitechnique, nettoyage et déchets	7 / 10
4 des 4 prestataires suivants ont des clauses ESG dans leur contrat : espaces verts, multitechnique, nettoyage et déchets	10 / 10

**Méthodologie de calcul :** Dans le cas d'un immeuble multi-locataire, prendre en compte la réponse représentant  $\geq$  50 % des locataires.

**Source des données / Preuves :** contrats et/ou devis

#### 4.3.4 Indicateur G4 : Résilience

**Question :** L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potable) ont été identifiés ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non, le fonds n'a pas reçu l'état des risques et de la pollution de l'actif	0 / 10
Oui, l'actif est en zone à risque	4 / 10
Oui, l'actif est en zone à risque et des mesures correctives ont été prises	10 / 10
L'actif n'est pas dans une zone à risque	10 / 10

**Source des données / Preuves :** audit et/ou documents réglementaires

#### 4.3.5 Indicateur G5 : Plan pluriannuel de travaux

**Question :** Le Plan Pluriannuel de travaux de l'actif contient-il l'ensemble du plan d'action ISR permettant d'améliorer sa performance ISR ?

**Réponses possibles et points associés :**

Non	0 / 10
Oui	10 / 10

**Source des données / Preuves** : fichier du Plan Pluriannuel de travaux avec la démonstration que le plan d'actions ISR y est intégré.

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 450.000 EUR  
RCS Paris n° 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018  
Adresse : 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris  
E-mail : office@mimco-am.com – www.mimco-am.com



MIMCO REVITALIZE  
Note méthodologique