



MIMCO

Asset
Management

MIMCO GRAND-DUCAL

Code de transparence

Mai 2023

Ce présent document est le code de transparence du fonds MIMCO Grand-Ducal qui a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR immobilier vis-à-vis des investisseurs et de toute autre partie prenante.

Sommaire

Sommaire	2
1 LE FONDS CONCERNÉ	3
2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR MIMCO ASSET MANAGEMENT	3
2.1 Nom de la société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code	
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de MIMCO Asset Management ?	
2.3 Comment le fonds Grand-Ducal a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	
2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par MIMCO Asset Management ?	
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	
2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par MIMCO Asset Management pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?	
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	
2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	
2.9 Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?	
2.10 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	
3 DONNÉES GÉNÉRALES DU FONDS MIMCO GRAND-DUCAL	7
3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du Fonds Grand-Ducal ?	
3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	
3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	
3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	
3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	
4 PROCESSUS DE GESTION	11
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	
4.2 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fond Grand-Ducal ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	
4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir	
4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	
4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	
4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	
5 CONTROLE D'IMPACT	12
Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	
6 MESURES DE PERFORMANCES ET REPORTING ESG	13
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	
6.2 Quels indicateurs de performances ESG sont utilisés par le fonds ?	
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour.	
6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.	

1 LE FONDS CONCERNÉ

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **MIMCO Grand-Ducal**.

C'est une société en commandite par actions ayant le statut de « Autre FIA » (« Autre FIA ») au sens de l'article L. 214-24-III du **Code monétaire et financier** (le « CMF »).

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Lien vers les documents relatifs au fond
<input checked="" type="checkbox"/> Best in Class <input type="checkbox"/> Best in progress	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Commerce <input checked="" type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Éducation <input type="checkbox"/> Autre	<input type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR Immobilier <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autres (précisez)	<input type="checkbox"/> DIC ou DICI <input type="checkbox"/> Prospectus ou règlement (OPCI) ; Note d'information (SCPI)

2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR MIMCO ASSET MANAGEMENT

2.1 Nom de la société de gestion en charge du fonds auxquels s'applique ce code

Nom de la société de gestion : MIMCO Asset Management

Adresse postale : 87 boulevard Haussmann, 75 008 Paris - France

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de MIMCO Asset Management ?

Le Groupe **MIMCO Capital** a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable allant au-delà des critères purement financiers. En effet, **MIMCO Capital** veille à intégrer dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement, une réflexion socialement responsable répondant aux enjeux du secteur immobilier.

La prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) conduisent en outre à une meilleure évaluation des investissements en termes d'utilité et de durabilité. Ainsi, **MIMCO Capital** souhaite s'inscrire dans une démarche de progrès permanent et d'appropriation de l'approche ESG, afin de mettre en œuvre sa propre politique en matière d'Environnement, de Social et de Gouvernance. Dans cette optique, une Charte ESG a notamment été réalisée et diffusée sur le site internet du Groupe.

Afin de déployer la démarche initiée par le Groupe, la société de gestion réglementée française nommée « **MIMCO Asset Management** », souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle acquiert et gère. A cette fin, pour le compte du fonds **MIMCO Grand-Ducal**, 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 initiative prend forme notamment par l'obtention du *Label ISR Immobilier*¹ au bénéfice du fonds **MIMCO Grand-Ducal** en 2021.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour l'objectif financier de contribuer à une performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles va permettre une économie de charges à nos futurs acquéreurs ou locataires. Également le souci du bien-être des futurs occupants, la proximité avec les transports en commun et les services vont valoriser le bâtiment et contribuer indirectement à la performance financière à terme.

¹ Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

En outre, le fonds **MIMCO Grand-Ducal** bénéficie d'une stratégie de gestion et d'un positionnement qui lui est propre. Il s'appuie sur un socle de critères ESG intégrés dès la phase d'acquisition, puis, dans la gestion des actifs. En effet, une liste de 32 critères ESG ont été présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité. Ci-après, quelques exemples :

Pilier Environnemental

- Connaissance et suivi des fluides frigorigènes sur le site ;
- Consommation finale énergétique ;
- Présence d'équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ;
- Etc.

Pilier Social

- Distance des transports en communs et des services de proximité ;
- Contrôle du confort thermique et de la ventilation par les occupants ;
- Présence de dispositifs permettant de lutter contre l'éblouissement ;
- Etc.

Pilier de Gouvernance

- Engagement avec les parties prenantes ;
- Présence d'un guide de bonnes pratiques ;
- Exposition du bâtiment aux aléas climatiques ;
- Etc.

Parmi ces 32 critères, 8 ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes :

- Consommation énergétique (kWh/m²) des parties communes et privatives (par typologie d'actifs) ;
- Émissions de GES (kgCO₂eq/m²SDP) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (par typologie d'actifs) ;
- Taux d'actifs équipés de matériels hydro économes ;
- Pourcentage d'immeubles situés à proximité des transports en communs et des services de proximité ;
- Taux d'actifs utilisant du matériel de réemploi au cours de leur construction/rénovation ;
- Pourcentage d'actifs situés à proximité de services de restauration et tertiaires ;
- Taux de prestataires de travaux disposant de clauses contractuelles ESG ;
- Identification des risques climatiques

2.3 Comment le fonds Grand-Ducal a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

MIMCO Asset Management s'est engagé dans le *Label ISR Immobilier* pour le fonds **MIMCO Grand-Ducal**. La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sera rendue disponible sur le site internet de la société.

2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par MIMCO Asset Management ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **MIMCO Grand-Ducal**.

Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement dès le début des projets des actifs. En effet, la grille ESG déployée qui sert de base à la démarche ISR de **MIMCO Grand-Ducal**, aborde la démarche d'intégrer l'identification des actifs face aux principaux risques climatiques. De plus, la grille aborde la notion de mise en place de dispositifs en cas de catastrophe naturelle (inondations, feux, etc.).

La philosophie d'investissement de **MIMCO Asset Management** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Ainsi, cela permet d'anticiper et limiter la perte de valorisation qu'encourent les opérations immobilières en développement via la prise en compte de critères ESG.

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par l'un des cofondateurs et co-CEO du **Groupe MIMCO Capital**, Monsieur Christophe Nadal. Par conséquent, elle 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.

2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par MIMCO Asset Management pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?

MIMCO Asset Management s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

Dans le cadre de chaque acquisition, l'équipe interne d'Asset Manager intervient lors de la phase de Dues Diligences, ils ont été formés à la démarche et doivent désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR Immobilier. En effet, cette dernière est composée de 32 critères définis par **MIMCO Asset Management**, afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100.

Pour les actifs en développement, la note ESG des actifs est définies en lien avec les informations mises à disposition par le promoteur et l'entreprise générale de travaux.

Pour les actifs à restructurer, ils sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les Administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine considéré, et par les visites de terrain de chaque collaborateur de MIMCO Asset Management.

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

Le **Groupe MIMCO Capital** a signé en janvier 2020 les six *Principes pour l'Investissement Responsable* (PRI), parrainés par l'Organisation des Nations Unies. Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les questions environnementales, sociales et de gouvernance dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif.

Également, le Groupe s'engage à évaluer son empreinte carbone et à compenser ses émissions de gaz à effet de serre, en finançant des projets durables soutenus par la *Fondation Good Planet*.

A l'échelle de **MIMCO Asset Management**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la future labellisation ISR Immobilier du fonds **MIMCO Grand-Ducal**.

2.8 Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

100% des actifs détenus par le fonds sont couverts par la politique ISR.

2.9 Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

À date de rédaction du présent code, le fonds dispose de 6 actifs en portefeuille.

2.10 Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

MIMCO Asset Management ne gère à ce jour trois fonds labélisés ISR : MIMCO GRAND-DUCAL, MIMCO REVITALIZE et MIMCO GREEN-VALUE.



3 DONNÉES GÉNÉRALES DU FONDS MIMCO GRAND-DUCAL

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du Fonds Grand-Ducal ?

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds **MIMCO Grand-Ducal**, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle développe. 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*² au bénéfice du fonds **MIMCO Grand-Ducal**.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour objectif financier de contribuer à une performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles va permettre une économie de charges à nos futurs acquéreurs ou locataires. Également le souci du bien-être des futurs occupants, la proximité avec les transports en commun et les services vont valoriser le bâtiment et contribuer indirectement à la performance financière à terme.

Conformément aux dispositions du Référentiel du *Label ISR Immobilier*, la politique ISR de **MIMCO Grand-Ducal** reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (32 critères au total déterminés pour le fonds **MIMCO Grand-Ducal**) :

Pilier Environnemental

- **Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :**
 - Réduction de la consommation d'énergie et d'eau ;
 - Réduction des émissions de GES, en décarbonant l'énergie et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
 - Intégration du réemploi dans les phases de construction et de rénovation.

Pilier Sociétal

- **Objectif principal de promotion de la qualité de vie des acquéreurs, en favorisant :**
 - L'accessibilité des actifs par les transports en commun ;
 - L'accessibilité des actifs à divers services tertiaires et de restauration.

Pilier de Gouvernance

- **Objectif d'influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :**
 - Sensibilisation des prestataires de travaux via la présence de clauses ESG dans leurs contrats.
- **Objectif d'identifier les aléas climatiques principaux :**
 - Identification des aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potable) de l'actif.

² Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds **MIMCO Grand-Ducal**. Les actifs situés sous la note seuil définie par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le *Référentiel Immobilier*.

Loin d'être une contrainte que s'impose **MIMCO Asset Management** dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. 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.

Par ailleurs, le fonds MIMCO Grand-Ducal s'engage à avoir un comportement éthique dans les affaires et dans les opérations : (lutte contre le blanchiment d'argent ; surveillance des opérations ; données personnelles des salariés ; prévention de la corruption / des pratiques anti-concurrentielles / des fraudes / des conflits d'intérêts / des abus de marché).

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le suivi des engagements ESG est directement sous la responsabilité de l'un des cofondateurs et co-CEO du **Groupe MIMCO Capital**.

La démarche est également contrôlée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de MIMCO Asset Management. Il procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

L'équipe interne d'Asset Manager effectue des audits environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés afin de pouvoir correctement la remplir.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes qui suivent les opérations immobilières. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toutes autres initiatives prises.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **MIMCO Asset Management** a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 32 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- **Environnementaux** : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, présence de biodiversité, etc. ;
- **Sociétaux** : mobilité et déplacements, accessibilité, santé et sécurité des occupants, confort et bien-être des occupants, services rendus aux occupants, etc. ;
- **Gouvernance** : Identification des risques climatiques, démarche de sensibilisation des prestataires de travaux et des locataires, etc.

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Concernant ce point, la grille ESG permet au fonds **MIMCO Grand-Ducal** d'identifier le principal aléa climatique des actifs : l'inondations.

L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **MIMCO Grand-Ducal** géré selon son exposition à ce risque. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition.

Enfin, **MIMCO Asset Management** souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion de **MIMCO Grand-Ducal**, telle qu'une réduction de la consommation d'énergie finale.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

L'analyse ESG est réalisée par une série de 2 grilles de notation ESG. L'une pour les bureaux, la seconde pour les logements.

Elles sont constituées des critères suivants :

Domaine	Thématique	Critère	Pondération du critère dans le domaine	% du domaine
Environnement	Énergie	Performance énergétique	11%	40%
Environnement	Énergie	Réalisation d'un CPE	6%	
Environnement	Énergie	Classe énergétique du CPE	6%	
Environnement	Énergie	Présence d'EnR (ex-situ et/ou in - situ)	6%	
Environnement	Carbone	Performance Carbone	11%	
Environnement	Carbone	Type de fluide frigorigène présent sur l'actif et détection de fuite	5%	
Environnement	Carbone	Réalisation d'une ACV	5%	
Environnement	Contamination	Dépollution des sols	6%	
Environnement	Eau	Est-ce que l'actif utilise un approvisionnement d'eau alternatif pour des usages quelconques ?	8%	
Environnement	Eau	Dispositifs hydro-économes	7%	
Environnement	Déchet	Nombre de flux de déchets triés sur site	5%	
Environnement	Réemploi	Intégration du réemploi dans la construction/rénovation	7%	
Environnement	Biodiversité	Actions en faveur de la biodiversité	6%	
Environnement	Transports	Présence d'équipement à mobilité douce (bornes de recharges, racks à vélo, etc.)	6%	
Environnement	Gestion des aléas	Mise en place de dispositifs en cas de catastrophe naturels	5%	
Social	Sécurité des occupants	Dispositif de télésurveillance et détection anti-intrusion	8%	35%
Social	Transports et mobilité	Proximité des transports en commun	12%	
Social	Confort des occupants	Contrôle du confort thermique et ventilation (CVC)	10%	
Social	Confort des occupants	Dispositif contre l'éblouissement solaire	10%	
Social	Confort des occupants	Accès à la lumière du jour	9%	
Social	Confort des occupants	Aménagement biophilique	6%	
Social	Services rendus aux occupants	Proximité aux services de restauration et tertiaires (ex situ)	10%	
Social	Services rendus aux occupants	Présence d'espaces de détente (in situ)	7%	

Social	Connectivité	Présence de la fibre optique	8%	
Social	Acoustique	Dispositif en faveur du confort acoustique	8%	
Social	Flexibilité du bâtiment	Capacité du bâtiment à répondre à un changement d'usage ultérieur	6%	
Social	PMR	Accessibilité PMR	6%	
Gouvernance	Clauses ESG en construction	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	25%	25%
Gouvernance	Résilience au changement climatique	Exposition au changement climatique	23%	
Gouvernance	Relation Parties Prenantes	Guide - Un guide de bonnes pratiques	15%	
Gouvernance	Certification	Certification ou label en construction / rénovation et/ou en gestion	22%	
Gouvernance	Clauses ESG en exploitation	Clause ISR dans les contrat d'exploitation	15%	

3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR, qui se réunit trimestriellement, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'action sont mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine de **MIMCO Grand-Ducal**.

4 PROCESSUS DE GESTION

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le fonds **MIMCO GRAND-DUCAL**, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de développement, hormis les actifs qui n'entrent pas dans la stratégie d'investissement du fonds. La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds restera durablement supérieure à 90% en valeur.

4.2 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fond Grand-Ducal ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- La résilience ;
- La biodiversité.

Le fonds **MIMCO Grand-Ducal** intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille.

Pour les opérations immobilières en développement, le fonds poursuit une approche visant une notation "Best-in-Class" à la livraison de l'actif. En premier lieu, des évaluations sont établies de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet. Elles aboutissent à une note finale une fois l'actif livré.

Concernant les immeubles existants restructurés, le fonds a une approche en amélioration de note. Ils sont évalués à l'acquisition ; les actifs situés sous la note seuil défini par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à chaque critère y faisant référence dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

Dans le fonds **MIMCO GREEN-VALUE**, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de développement, hormis les actifs qui n'entrent pas dans la stratégie d'investissement du fonds. La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds restera durablement supérieure à 90% en valeur.

4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Non.

4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Non.

5 CONTROLE ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de **MIMCO Asset Management**, selon trois niveaux :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.
Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne ;
Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

- Un contrôle par un auditeur externe agréé.
Le fonds **MIMCO Grand-Ducal** fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

6 MESURES DE PERFORMANCES ET REPORTING ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en portefeuille ;
- Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Sur le fonds **MIMCO Grand-Ducal**, seront analysées chaque année une série d'indicateurs ESG complémentaires la mise à jour de la notation ESG.

6.2 Quels indicateurs de performances ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds **MIMCO Grand-Ducal** se fait via huit indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

	Critères de performance	Indicateurs de performance ESG
Environnement	Performance énergétique	% d'actifs ayant une performance énergétique en dessous de la référence réglementaire (Logement) % d'actifs ayant une performance énergétique en dessous du ratio sectoriel (Bureaux)
Environnement	Performance Carbone	% d'actifs ayant une performance carbone en dessous de la référence réglementaire (Logement) % d'actifs ayant une performance carbone en dessous du ratio sectoriel (Bureaux)
Social	Proximité des transports en commun	Part des actifs situés à <500m des transports en commun (Logement) Part des actifs situés à <250m des transports en commun (Bureaux)
Gouvernance	Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	Part des contrats de prestataires ayant des clauses ESG

	Critères de performance	Indicateurs de performance ESG
Environnement	Dispositifs hydro-économiques	Part des actifs équipés de solutions hydro-économiques
Environnement	Intégration du réemploi dans la construction/rénovation	Part des actifs utilisant le réemploi dans leur construction
Social	Proximité aux services de restauration et tertiaires (ex situ)	Part des actifs situés à <500m de services de restauration ou tertiaire
Gouvernance	Résilience climatique	Part des actifs non-exposé aux aléas climatiques (inondation)

6.3 Quels sont les supports media permettant d’informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d’accès et la fréquence de mise à jour.

Les supports de communication accessibles aux investisseurs sont :

- **Site internet** : La politique d’Investissement Responsable de MIMCO Capital y est décrite
- **Charte d’Investissement Responsable** disponible sur le site internet de MIMCO Capital.
- **Section ESG du rapport de gestion** : Le fonds reporte sur sa performance extra – financière dans son rapport annuel (un template sera présenté)
- **Plaquette commerciale (DOCUMENT D’INFORMATION DES INVESTISSEURS)** : Le fonds y présente les enjeux ISR du fonds en section 16.

Tout d’abord, le **Groupe MIMCO Capital** souhaite rendre compte de sa performance extra-financière. Il publie sur son site internet sa politique et Charte d’Investissement Responsable, et dans le cadre de la publication annuelle de son rapport de gestion, une partie dédiée à l’ESG est présente. Ainsi, le Groupe réaffirme son engagement pour la transparence, et sa volonté de communiquer sa stratégie financière et extra-financière de manière lisible.

La stratégie de **MIMCO Asset Management** s’inscrit pleinement dans démarche initiée par le Groupe. En effet, la société à l’objectif de diffuser les principes de gestion responsable à l’ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs.

Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds **MIMCO Grand-Ducal** vont être produits :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Bulletins périodiques d’information	Site internet : www.mimco-am.com	Trimestrielle
Rapports annuels	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Politique d’engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle

Aussi, un des souhaits de **MIMCO Asset Management** est de mettre à jour le site internet de l’entreprise, notamment via :

- La publication d’une actualité sur l’obtention du *Label ISR Immobilier* ;
- L’actualisation de la page dédiée au fonds MIMCO Grand-Ducal (incluant la mention du label) ;
- La mise à disposition d’une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique « Documents » de la solution d’investissement « MIMCO Grand-Ducal ».

Un paragraphe sur la stratégie ISR sera inscrit dans les fiches d’acquisitions (une fiche pour chaque actif acquis par le fonds).

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

Le fonds MIMCO Grand-Ducal présentera dans la section ESG du rapport de gestion une consolidation de sa politique d'engagement vis – à – vis de ses parties prenantes (lien de rapport annuel)

MIMCO Asset Management publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet (www.mimco-am.com).

Le site internet de la société va être actualisé et revu. Il intègrera une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR. Également, la démarche de labellisation ISR sera valorisée via des contenus/supports dédiés.

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 400.000 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

