



**MIMCO**

Asset  
Management

MIMCO GRAND-DUCAL

# Note méthodologique

Mai 2023

Ce présent document est la note méthodologique de notation ESG pratiquée par le fonds MIMCO Grand-Ducal. Elle a pour vocation d'expliquer la méthodologie d'analyse et de notation des actifs immobiliers

## Sommaire

Sommaire.....	2
<b>1 INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
1.1 Contexte historique	
1.2 Objectif de la note méthodologique	
<b>2 ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>	<b>3</b>
2.1 Stratégies ESG et ISR	
<b>3 PERFORMANCE ISR.....</b>	<b>4</b>
3.1 La grille de notation ISR	
3.2 Les indicateurs d'impact	
3.3 Élaboration de la note ISR seuil Bureaux & logements – Énergie / Carbone	
<b>4 MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ISR DES ACTIFS.....</b>	<b>7</b>
4.1 Périmètre d'évaluation	
4.2 Réalisation de l'évaluation ISR des actifs	
4.3 Les parties prenantes impliquées dans les évaluations	
<b>5 ANNEXE : PRÉSENTATION DES INDICATEURS.....</b>	<b>8</b>
i. Domaine Environnement	
ii. Domaine Social	
iii. Domaine Gouvernance	

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 Contexte historique

MIMCO Grand-Ducal est une société en commandite par actions qui a pour objectif d'investir et de développer des opérations immobilières de type logements et bureaux au Luxembourg. Ce fonds ambitionne de détenir à terme une douzaine d'actifs. Les immeubles sont acquis principalement en VEFA auprès de promoteurs.

La gestion de ces actifs est orientée vers la performance énergétique, sociale et gouvernementale et s'inscrit ainsi dans une logique de la labellisation ISR.

### 1.2 Objectif de la note méthodologique

Cette note de méthodologie a pour vocation d'apporter des précisions sur la construction de la notation ISR et l'origine de cette évaluation.

## 2 ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

### 2.1 Stratégies ESG et ISR

Dans le cadre de sa démarche ESG, pour se conformer au label ISR, MIMCO Grand-Ducal a créé une grille d'évaluation des actifs. Cette évaluation permet de classer l'actif dans la poche Best-in-Class ou Best-in-Progress en fonction de l'atteinte ou non de la note ISR seuil définie pour chaque fonds et communiquée dans le code de transparence associé.

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, 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.

#### Logements :

Poche d'actif	Note initiale	Objectif du fond
Best in class	> 69 / 100	Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer si une opportunité se présente.
Best in progress	< 69 /100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau minimal souhaité par le fonds c'est à dire 69/100 ou veilleront à augmenter de 20 points leur note ISR.

#### Bureaux :

Poche d'actif	Note initiale	Objectif du fond
Best in class	> 61 / 100	Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer si une opportunité se présente.
Best in progress	< 61 /100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau minimal souhaité par le fonds c'est à dire 61/100 ou veilleront à augmenter de 20 points leur note ISR.

### 3 PERFORMANCE ISR

#### 3.1 La grille de notation ISR

##### 3.1.1 Présentation de la grille de notation ISR

L'outil d'évaluation est composé de 32 critères répartis en 22 thématiques et trois 3 domaines. Les thématiques qui guideront la performance ESG du fonds MIMCO Grand-Ducal sont les suivantes :

Environnement	Social	Gouvernance
1. Biodiversité	1. Acoustique	1. Certification
2. Carbone	2. Confort des occupants	2. Clauses ESG en construction
3. Contamination	3. Connectivité	3. Clauses ESG en exploitation
4. Déchet	4. Flexibilité du bâtiment	4. Relation Parties Prenantes
5. Eau	5. PMR	5. Résilience au changement climatique
6. Énergie	6. Sécurité des occupants	
7. Gestion des aléas	7. Services rendus aux occupants	
8. Réemploi	8. Transports et mobilité	
9. Transports		

Cette grille ISR permet de suivre la performance extra-financière des actifs et cette démarche ESG s'inscrit dans une volonté d'amélioration continue du parc existant en développement. De nombreux indicateurs sont donc suivis à travers cette grille et des pondérations différentes en fonction des enjeux ont été définis.

##### 3.1.2 Identification des critères ESG et pondérations appliquées

Les critères ISR ont été définis par MIMCO Grand-Ducal en cohérence avec sa démarche ISR détaillée dans sa charte ISR. Chaque critère est pondéré en cohérence avec la stratégie et les ambitions ESG du fonds.

Domaines	Pondération par domaine	Nombre de sous - domaine	Nombre d'indicateurs	Pondération exigée du label ISR
Environnement	40%	9	15	Entre 30% et 60%
Social	35%	8	12	Entre 20% et 50%
Gouvernance	25%	5	5	Entre 20% et 30%

Les différents critères et pondérations sont précisés ci-dessous<sup>1</sup>

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-économiques	7%	

<sup>1</sup> En gras les critères obligatoires et en couleur (pas en gras) les critères supplémentaires



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%	
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 au service de restauration et tertiaires (ex situ)	10%	35%
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%	
Gouvernance	Résilience au changement climatique	Exposition au changement climatique	23%	
Gouvernance	Relation Parties Prenantes	Guide - Un guide de bonnes pratiques	15%	25%
Gouvernance	Certification	Certification ou label en construction / rénovation et/ou en gestion	22%	
Gouvernance	Clauses ESG en exploitation	Clause ISR dans les contrats d'exploitation	15%	

## 3.2 Les indicateurs d'impact

### 3.2.1 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.

Les pondérations des indicateurs sont précisées ci-dessous et les exigences du label ISR y sont détaillées. Ces indicateurs sont suivis annuellement.

#### a. Les indicateurs obligatoires

Indicateurs	Pondération par domaine	Exigences du label
<b>Domaine : Environnement</b>		
Consommation d'énergie en kWhEF/m <sup>2</sup> /an	11%	Entre 10 et 30%
Émissions de gaz à effet de serre en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	11%	Entre 10 et 30%
<b>Total : critères obligatoires</b>	<b>22%</b>	<b>Entre 20 et 60%</b>
<b>Domaine : Social</b>		
Proximité des transports en commun	12%	Entre 10 et 30%
<b>Total : critère obligatoire</b>	<b>12%</b>	<b>Entre 10 et 30%</b>
<b>Domaine : Gouvernance</b>		
Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires	25%	Entre 10 et 30%
<b>Total : critère obligatoire</b>	<b>25%</b>	<b>Entre 10 et 30%</b>

b. Les indicateurs supplémentaires

Indicateurs	Pondération par domaine
<b>Domaine : Environnement</b>	
Dispositifs hydro-économiques	7%
Intégration du réemploi dans la construction/rénovation	7%
<b>Total : critères supplémentaires</b>	<b>14%</b>
<b>Domaine : Social</b>	
Proximité aux services de restauration et tertiaires (ex situ)	10%
<b>Total : critère supplémentaire</b>	<b>10%</b>
<b>Domaine : Gouvernance</b>	
Exposition au changement climatique	23%
<b>Total : critère supplémentaire</b>	<b>23%</b>

3.2.2 Étude comparative

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

3.3 Élaboration de la note ISR seuil Bureaux & logements – Énergie / Carbone

Dans le cadre de cette démarche de notation ESG, il est nécessaire de définir une note ISR seuil applicable à tous les actifs afin de définir selon leur notation initiale, si l'actif est classé dans une des poches suivantes :

**Logements :**

Poche d'actif	Note initiale	Objectif du fond
Best in class	> 69 / 100	Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer si une opportunité se présente.
Best in progress	< 69 /100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau minimal souhaité par le fonds c'est à dire 69/100 ou veilleront à augmenter de 20 points leur note ISR.

**Bureaux :**

Poche d'actif	Note initiale	Objectif du fond
Best in class	> 61 / 100	Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer si une opportunité se présente.
Best in progress	< 61 /100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau minimal souhaité par le fonds c'est à dire 61/100 ou veilleront à augmenter de 20 points leur note ISR.

Les notes ISR seuils minimales de 61 (pour la typologie bureaux) et 69 (pour la typologie logements) ont été définies en utilisant diverses sources et références et une note seuil est précisée pour chaque indicateur de la grille de notation ISR. Les sources et références utilisées sont :

- Des références réglementaires : règlements européens, réglementation française, Code du travail ...
- Des références sectorielles : Observatoire de l'Immobilier Durable, GRESB
- Des références internes : réalisation de benchmark sur les actifs du fonds / stratégie du fonds

Les notes seuils pour chaque critère sont présentées : *V. Annexe : Présentation des indicateurs*

## 4 MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ISR DES ACTIFS

### 4.1 Périmètre d'évaluation

Toutes les typologies d'actifs sont évaluées au niveau du fonds et la totalité des usages est analysée dans la mesure du possible.

### 4.2 Réalisation de l'évaluation ISR des actifs

Une grille de notation ISR, déployée dans le cadre du Label ISR Immobilier, sert de base à la notation ISR des actifs. 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 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, 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.

### 4.3 Les parties prenantes impliquées dans les évaluations

#### 4.3.1 Les moyens internes

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

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.

#### 4.3.2 Les moyens externes

Pour les actifs en développement, la note ESG des actifs est définie 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.

## 5 ANNEXE : PRÉSENTATION DES INDICATEURS

Les différents indicateurs de la grille ISR sont détaillés par domaine.

Les réponses surlignées correspondent à la notation ISR seuil de chaque indicateur.

### i. Domaine Environnement

Les indicateurs intensifs permettent une comparaison indépendante du périmètre physique analysé et établissent une grille de lecture performancielle du patrimoine audité.

Concernant le calcul de ces Indicateurs environnementaux annuels de l'actif :

- **Énergie** : consommations annuelles par rapport à la surface utile
- **Carbone** : émissions annuelles issues de l'énergie consommée, par rapport à la surface utile. Les facteurs d'émission diffèrent selon chaque source d'énergie et chaque pays d'implantation de l'actif. Chaque pays a un mix énergétique différent, ainsi l'indicateur carbone ne sera pas le même entre deux bâtiments étrangers à consommation égale.
- **Eau** : consommations annuelles par rapport au nombre d'occupants

Les performances analysées comprennent **tous les usages** de l'actif (**parties communes et privatives**) : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires (ventilateurs, pompes) et usages spécifiques (informatique, cuisine, ascenseur, etc.).

**NB :** En l'absence de données, une estimation est faite selon les ratios du secteur (issus de benchmarks classés par typologie) ou d'immeubles similaires à proximité. Pour les actifs en développement (ex. VEFA) on reporte les consommations théoriques estimées à la conception si elles existent.

Énergie : Performance énergétique																													
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment																													
Critères	Quelle est la performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site en kWhEP/m <sup>2</sup> ?																												
Réponses possibles et scores	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Typologie</th> <th colspan="5">Performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site (kWhEP/m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement</td> <td>&gt; 145</td> <td>125 &lt; E ≤ 145</td> <td>95 &lt; E ≤ 125</td> <td>45 &lt; E ≤ 95</td> <td>≤ 45</td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>&gt; 390</td> <td>196 &lt; E ≤ 390</td> <td>176 &lt; E ≤ 196</td> <td>107 &lt; E ≤ 176</td> <td>≤ 107</td> </tr> <tr> <td>Nombre de points</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>					Typologie	Performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site (kWhEP/m <sup>2</sup> )					Logement	> 145	125 < E ≤ 145	95 < E ≤ 125	45 < E ≤ 95	≤ 45	Bureau	> 390	196 < E ≤ 390	176 < E ≤ 196	107 < E ≤ 176	≤ 107	Nombre de points	0	2	4	7	10
Typologie	Performance énergétique totale (parties communes + parties privatives) du site (kWhEP/m <sup>2</sup> )																												
Logement	> 145	125 < E ≤ 145	95 < E ≤ 125	45 < E ≤ 95	≤ 45																								
Bureau	> 390	196 < E ≤ 390	176 < E ≤ 196	107 < E ≤ 176	≤ 107																								
Nombre de points	0	2	4	7	10																								
Méthodologie	L'indicateur est défini comme le rapport des consommations d'énergie finale sur la surface utile du périmètre analysé : $ENEFS_{surf} = \frac{\sum \text{Consommations finales}}{\sum \text{Surfaces utiles}}$																												
Source des données	Factures ; reporting des FM ; reporting des locataires ; bordereau Surfaces selon données communiquées par l'ADB.																												



<b>Énergie :</b> Réalisation d'un CPE				
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment				
<b>Critères</b>	<b>L'actif a fait l'objet d'un Certificat de performance énergétique (CPE) ?</b>			
<b>Réponses possibles et scores</b>	<b>Typologie</b>	<b>Présence d'un Certificat de performance énergétique (CPE)</b>		
	<b>Logement</b>	Non	Oui	Non applicable
	<b>Bureau</b>	Non	Oui	Non applicable
	<b>Nombre de points</b>	0	10	10
<b>Source des données</b>	Contrat de performance énergétique			

<b>Énergie :</b> Classe énergétique du CPE					
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment					
<b>Critères</b>	<b>Quelle est la classe énergétique de l'actif (CPE) ?</b>				
<b>Réponses possibles et scores</b>	<b>Typologie</b>	<b>Classe énergétique (CPE)</b>			
	<b>Logement</b>	Classe C ou plus	Classe B	Classe A	Non applicable
	<b>Bureau</b>	Classe C ou plus	Classe B	Classe A	Non applicable
	<b>Nombre de points</b>	0	5	10	10
<b>Source des données</b>	Contrat de performance énergétique				

<b>Énergie :</b> Présence d'EnR (ex-situ et/ou in - situ)		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>L'actif dispose d'énergie renouvelable (in-situ et/ex situ) ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Pas d'ENR	0
	Souscription à un contrat 100% énergie verte	5
	Production et autoconsommation d'ENR	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

Stratégie de réduction des émissions de GES Performance Carbone						
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment						
<b>Critères</b>	<b>Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>SDP ?</b>					
<b>Réponses possibles et scores</b>	<b>Typologie</b>	<b>Quelle est la performance environnementale, liée aux consommations énergétiques, du site (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)</b>				
	<b>Logement</b>	> 32	27 < E ≤ 32	21 < E ≤ 27	11 < E ≤ 21	≤ 11
	<b>Bureau</b>	> 88	44 < E ≤ 88	30 < E ≤ 44	23 < E ≤ 30	≤ 23
	<b>Nombre de points</b>	0	2	4	7	10
<b>Source des données</b>	Factures ; reporting des FM ; reporting des locataires ; bordereau Surfaces selon données communiquées par l'ADB.					

Stratégie de réduction des émissions de GES Type de fluide frigorigène présent sur l'actif et détection de fuite		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Quels fluides frigorigènes sont utilisés dans les équipements de rafraîchissement/réfrigération de l'actif ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Tous les fluides frigorigènes utilisés sur site ont un potentiel de Réchauffement Climatique > à 10 (exemple : la grande majorité des HFCs, HCFCs, et CFCs)	0
	Tous les fluides frigorigènes utilisés sur site ont un potentiel de Réchauffement Climatique < à 10 (exemple : propane, butane)	4
	Tous les fluides frigorigènes utilisés sur site ont un potentiel de Réchauffement Climatique < à 1 (exemple : ammonium, eau, dioxyde de carbone)	8
	Pas d'utilisation de fluides frigorigènes	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

Stratégie de réduction des émissions de GES Réalisation d'une ACV		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Une analyse de cycle de vie du bâtiment a-t-elle été réalisée ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Factures ; reporting des FM ; reporting des locataires ; bordereau / Surfaces selon données communiquées par l'ADB.	

<b>Pollution des sols Dépollution des sols</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
	Non applicable	10
<b>Source des données</b>	Vérification réglementaire	

<b>Eau Est-ce que l'actif utilise un approvisionnement d'eau alternatif pour des usages quelconques ?</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Est-ce que l'actif utilise un approvisionnement d'eau alternatif pour les espaces verts ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Eau Dispositifs hydro-économiques</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Partiellement, toutes les solutions ne sont pas hydro-économiques	5
	Oui, totalement	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Déchets</b>		
<b>Nombre de flux de déchets triés sur site</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Combien de type de déchets sont collectés et séparés dans un espace centralisé ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	1 flux	0
	2 flux	2
	3 flux	5
	4 flux	7
	5 flux	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Déchets</b>		
<b>Intégration du réemploi dans la construction/rénovation</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Les produits de construction proviennent-ils du réemploi ou de réutilisation ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Partiellement, tous ne proviennent pas du réemploi ou de la réutilisation	5
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Biodiversité</b>		
<b>Actions en faveur de la biodiversité</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>L'actif contient-il des aménagements en faveur de la biodiversité ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Des plantes vivantes en extérieur (dans des bacs)	2
	Un espace planté, type jardin autour du site	10
	D'autres types d'espaces plantés (toiture ou mur végétalisé)	10
	Des installations favorisant la faune	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Transport</b>		
<b>Présence d'équipement à mobilité douce (bornes de recharges, racks à vélo, etc.)</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>L'actif contient des dispositifs favorisant la mobilité douce ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Des racks à vélos sécurisés	5
	Des bornes de recharges électriques	5
	Des places de covoiturages	5
	Plus d'une solution	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Risques Climatiques</b>		
<b>Mise en place de dispositifs en cas de catastrophe naturels</b>		
Mesurer et améliorer la performance énergétique totale du bâtiment		
<b>Critères</b>	<b>Des dispositifs ont-ils été mis en place en cas de catastrophe naturelle (inondations, feux, etc.) ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Des mesures prises (ex : bassin d'orage) pour réduire l'impact des eaux de ruissellement provenant du site	10
	Des procédures d'urgence ont-elles été définies pour prendre en compte les menaces associées à tous les aléas naturels pertinents	10
	Non concerné, le bâtiment ne se trouve dans aucune zone à risque	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

## ii. Domaine Social

Les indicateurs sociaux permettent d'avoir une cartographie de qualité sur 8 grandes thématiques :

- Sécurité des occupants
- Transports et mobilité
- Confort des occupants
- Services rendus aux occupants
- Connectivité
- Acoustique
- Flexibilité du bâtiment
- PMR



<b>Sécurité des occupants</b>		
<b>Dispositif de télésurveillance et détection anti-intrusion</b>		
Veiller à la sécurité des occupants		
<b>Critères</b>	<b>Est-ce que les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Transports et mobilité</b>		
<b>Proximité des transports en commun</b>		
Favoriser l'accès au bâtiment via les transports en commun		
<b>Critères</b>	<b>A quelle distance l'actif se trouve-t-il des transports en commun ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	> 500m	0
	250m < E ≤ 500m	5
	≤ 250m	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

<b>Confort des occupants</b>		
<b>Contrôle du confort thermique et ventilation (CVC)</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>Les occupants de l'actif ont-ils un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat) ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Confort des occupants</b>		
<b>Dispositif contre l'éblouissement solaire</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>Les occupants ont - ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Confort des occupants</b> <b>Accès à la lumière du jour</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>Les niveaux d'éclairage intérieurs et extérieurs respectent-ils les niveaux des meilleures pratiques disponibles ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Les niveaux d'éclairage naturels et artificiels ne sont pas suffisants dans une partie des locaux	0
	Certains espaces ont un éclairage naturel et/ou naturel insuffisant	5
	L'éclairage naturel et artificiel participe à des niveaux d'éclairage très satisfaisants dans l'ensemble du bâtiment, en relation avec les activités exercées dans les locaux	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Confort des occupants</b> <b>Aménagement biophilique</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>Y'a-t-il un aménagement biophilique à l'intérieur de l'actif ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Très peu : quelques plantes en pots	0
	Ponctuellement : certains espaces sont largement végétalisés	5
	La quasi-totalité des espaces de travail sont végétalisés avec des systèmes de végétalisation innovants (mur végétalisé, plantes grimpantes ou tombantes...)	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur	

<b>Services rendus aux occupants</b> <b>Proximité aux services de restauration et tertiaires (ex situ)</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>A quelle distance l'actif se trouve de services de restauration ou d'un service tertiaire ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Il n'existe aucun service de restauration (Bar / café, superette, restaurant) ou tertiaire (santé, POST Luxembourg, banque) à moins de 1km de l'actif	0
	L'actif se trouve à < d'1km à pied d'au moins un service de restauration (Bar / café, superette, restaurant) ou d'un service tertiaire (santé, POST Luxembourg, banque)	3
	L'actif se trouve à < de 500m à pied d'au moins un service de restauration (Bar / café, superette, restaurant) ou d'un service tertiaire (santé, POST Luxembourg, banque)	5
	L'actif se trouve à < de 250m à pied d'au moins un service de restauration (Bar / café, superette, restaurant) ou d'un service tertiaire (santé, POST Luxembourg, banque)	8
	L'actif se trouve à < de 100m à pied d'au moins un service de restauration (Bar / café, superette, restaurant) ou d'un service tertiaire (santé, POST Luxembourg, banque)	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

<b>Services rendus aux occupants</b> <b>Présence d'espaces de détente (in situ)</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, lounge, ...)</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

<b>Connectivité</b> <b>Présence de la fibre optique</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>L'immeuble est-il raccordé à la fibre optique ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non programmé	0
	Etudes réalisés	2
	Programmé Raccordement prévu en année N+2	4
	Programmé Raccordement prévu en année N+1	6
	En cours de déploiement	8
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

<b>Acoustique</b> <b>Dispositif en faveur du confort acoustique</b>		
Favoriser le confort des occupants		
<b>Critères</b>	<b>Quel est le confort acoustique de l'actif ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Bruits de pas et extérieurs clairement audibles (les surfaces internes les espaces ont très peu ou pas de propriétés absorbantes, comme le béton, le carrelage, les plaques de plâtre, etc. )	0
	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	7
	Audit du confort acoustique a été réalisé et l'ensemble des préconisations de l'audit ont été mis en place	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

<b>Flexibilité du bâtiment</b>		
<b>Capacité du bâtiment à répondre à un changement d'usage ultérieur</b>		
Favoriser la mobilité douce en facilitant l'accès du bâtiment aux cyclistes		
<b>Critères</b>	<b>Est-ce que la conception de l'actif permet une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

<b>PMR</b>		
<b>Accessibilité PMR</b>		
Favoriser la mobilité douce en facilitant l'accès du bâtiment aux cyclistes		
<b>Critères</b>	<b>L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Au moins les entrées, sanitaires, parkings	5
	Tous les aspects du bâtiment	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ; google map	

### iii. Domaine Gouvernance

Le domaine Gouvernance est composé de 5 grandes thématiques :

- Clauses ESG en construction
- Résilience au changement climatique
- Relation Parties Prenantes
- Certification
- Clauses ESG en exploitation

<b>Gestion des fournisseurs</b>		
<b>Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires travaux</b>		
Les prestataires travaux respectent - ils les clauses ESG du cahier des charges ?		
<b>Critères</b>	<b>Les prestataires travaux respectent - ils les clauses ESG du cahier des charges ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Visite de site ; bordereau de collecte ; programme promoteur ;	

<b>Résilience au changement climatique</b>		
<b>Exposition face aux aléas climatiques</b>		
L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potable) ont été identifiés ?		
<b>Critères</b>	<b>L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques (inondations et zone de protection eau potables) ont été identifiés ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Méthodologie</b>	Voir la méthode de notation	
<b>Source des données</b>	Bordereau de collecte ; programme promoteur ; vérification réglementaire	

<b>Relation Parties Prenantes</b>		
<b>Guide de bonnes pratiques aux utilisateurs</b>		
Noter les entités des Property Manager en lien avec les thématiques ESG		
<b>Critères</b>	<b>Le fonds Grand-Ducal a conseillé aux futurs acquéreurs et/ou utilisateurs de mettre à disposition aux locataires un guide de bonnes pratiques ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Attestation	

<b>Certification</b>		
<b>Certification ou label en construction / rénovation et/ou en gestion</b>		
L'actif fait-il l'objet d'une certification (environnementale, bien être, connectivité...) ?		
<b>Critères</b>	<b>L'actif fait-il l'objet d'une certification ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Méthodologie</b>	Voir la méthode de notation	
<b>Source des données</b>	Certificat de certification	

<b>Clauses ESG en exploitation</b>		
<b>Clause ISR dans les contrats d'exploitation</b>		
Le fonds Grand-Ducal a conseillé aux futurs acquéreurs et/ou utilisateurs d'intégrer dans les contrats d'exploitation des clauses spécifiques à l'ISR ?		
<b>Critères</b>	<b>Le fonds Grand-Ducal a conseillé aux futurs acquéreurs d'intégrer dans les contrats d'exploitation des clauses spécifiques à l'ISR ?</b>	
<b>Réponses possibles et scores</b>	Non	0
	Oui	10
<b>Source des données</b>	Attestation	



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

20

