



MIMCO

Asset  
Management

MIMCO GREEN-VALUE

# Note méthodologique

Mai 2023

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

## Sommaire

Sommaire.....	2
<b>1. OBJECTIF DE LA NOTICE MÉTHODOLOGIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS .....</b>	<b>3</b>
2.1 Règles générales.....	3
2.2 Les projets de logistique .....	4
2.3 Projets de promotion immobilière .....	6
2.4 Projets de restructuration immobilière.....	8
2.5 Définition des notes ESG minimales (seuil).....	10
<b>3. PÉRIMÈTRE DE LA NOTATION ESG .....</b>	<b>11</b>
3.1 Périmètre d’application de cette évaluation ESG .....	11
3.2 Périmètre temporel.....	11
3.3 Périmètre physique .....	11
3.4 Procédure et fréquence d’évaluation de la notation ESG.....	11



## 1. OBJECTIF DE LA NOTICE MÉTHODOLOGIQUE

L'objectif du **fonds MIMCO Green Value** est d'intégrer des critères ESG durablement au sein de sa politique d'investissement

Mimco GREEN VALUE a deux objectifs généraux :

1. Agir auprès des **parties prenantes clés (preneurs et promoteurs) pour les contraindre** en les plaçant au centre de sa stratégie ISR. Par exemple en systématisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux, la signature de baux avec des annexes environnementales, la mise à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.
2. Délivrer des actifs contribuant à la transition énergétique (des caractéristiques environnementales performantes et à la pointe) et répondant aux besoins sociaux (des localisations stratégiques, des espaces de vie accueillants et confortables)

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).

Le fonds a deux spécificités à considérer :

- 3 types de typologie : projets de logistique, promotion et restructuration
- Vente de l'actif à court terme après fin des travaux

La stratégie de MIMCO Green Value se base donc sur 3 grilles d'évaluation et elles s'appliquent aux actifs détenus par le fonds. Elles permettent de définir une note ESG initiale sur 100 (1<sup>ère</sup> note de l'actif obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif (note visée à la livraison).

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 Règles générales

Les 3 grilles de notation sont sous format d'un tableau Excel. Les 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

Une fois l'ensemble des questions répondues et en appliquant la pondération de chaque critère et domaine, un score sur 100 est attribué aux domaines E, S et G, ainsi qu'un score ESG globale sur 100.

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.



## 2.2 Les projets de logistique

La grille d'évaluation est composée de 16 thématiques déclinées en 32 indicateurs (sous forme de questions). L'annexe 1 détaille chaque critère.

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre d'indicateurs par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	7	17	35%	Entre 30% et 60%
Social	5	10	35%	Entre 20% et 50%
Gouvernance	4	5	30%	Entre 20% et 30%

Ci-dessous le récapitulatif :

Thématiques	Enjeux	Critères	Pondération du critère dans le domaine
<b>Environnement (E) – 17 critères</b>			
Energie	<b>Performance énergétique (E1)<sup>1</sup></b>	<b>Quelle est la performance énergétique (parties communes + parties privatives) en kWhEP/m<sup>2</sup> ?</b>	11%
	GTB (E2)	L'actif dispose-t-il d'une GTB ?	5%
	Energies renouvelables (E3)	L'actif dispose d'énergie renouvelable (in-situ et/ex situ) ?	5%
Stratégie de réduction des émissions de GES	<b>Performance carbone (E4)</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>	11%
	Fluides frigorigènes (E5)	Les équipements de refroidissement sont performants ?	5%
	ACV (E6)	Une analyse de cycle de vie du bâtiment a-t-elle été réalisée ?	4%
Utilisation des sols	Dépollution des sols (E8)	Des travaux de dépollution des sols et/ou du bâtiment ont-ils été engagés ?	6%
	Implantation du projet (E9)	L'actif est-il implanté sur une friche plutôt que sur des terres non artificialisées ?	8%
Eau	Eau alternative (E10)	Est-ce que l'actif utilise un approvisionnement d'eau alternatif pour les espaces verts ?	5%
	Infiltration des eaux pluviales (E11)	Quel est le taux d'infiltration des eaux pluviales ?	5%
	Suivi de la consommation d'eau (E12)	Existe-t-il un dispositif de suivi et de pilotage des consommations d'eau (par exemple via une GTB) ?	5%
	Equipements hydro-économiques (E13)	L'actif est-il équipé de solutions hydro-économiques (mousseurs, robinets / douches / chasses d'eau à débit réduit, urinoirs secs, ...) ?	5%
Biodiversité	Audit écologique (E14)	Une étude écologique du site initial et du projet a été réalisée par un écologue avec des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité du site ?	6%
	Aménagements biodiversité (E15)	L'actif contient-il des aménagements en faveur de la biodiversité ?	6%

<sup>1</sup> En gras les indicateurs obligatoires

Déchets	Flux de déchets (E16)	Combien de type de déchets sont collectés et séparés dans un espace centralisé ?	5%
	Réemploi (E7)	Les produits de construction proviennent-ils du réemploi ou de réutilisation ?	4%
Risques Climatiques	Dispositifs d'atténuations (E17)	Des dispositifs ont-ils été mis en place en cas de catastrophe naturelle (inondations, feux, etc.)	4%
<b>Social (S) – 10 critères</b>			
Sécurité des occupants	Système d'alarme anti-intrusion (S1)	Existe-t-il un système d'alarme (incendie, anti-intrusion) connecté à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h ?	11%
Transports et mobilité	Proximité des axes routiers (S2)	A quelle distance se trouve l'actif des grands axes routiers périurbains (autoroute ou nationale) ?	11%
	Services de mobilité durable (S3)	Les occupants ont-ils à leur disposition des dispositifs de Mobilité durable ?	9%
Services rendus	Services In situ (S4)	<b>L'actif dispose-t-il d'espaces de détente pour les occupants ? (ex : terrasses extérieures, tables de pique-nique, potager,)</b>	11%
	Proximité aux services - Ex Situ (S5)	L'actif dispose-t-il des services de restauration et tertiaire à proximité de l'actif ?	13%
Confort des occupants	Confort thermique (S6)	Les occupants de l'actif ont-ils un dispositif individuel de contrôle de la température et de la ventilation (ex : thermostat) ?	9%
	Confort Visuel (S7)	Les niveaux d'éclairage intérieurs et extérieurs respectent-ils les niveaux des meilleures pratiques disponibles ?	9%
	Services complémentaires (S8)	Existe-t-il des douches et casiers pour les collaborateurs et/ou visiteurs venant à vélos de venir à vélo souhaitant travailler dans de bonnes conditions ou une navette reliant le site au transport en commun le plus proche ?	9%
	Confort Acoustique (S9)	Quel est le confort acoustique de l'actif ?	9%
Accessibilité PMR	Accès total aux personnes à mobilité réduite (S10)	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite ?	9%
<b>Gouvernance (G) – 5 critères</b>			
Gestion des fournisseurs	Clause ESG travaux (G1)	<b>Les prestataires travaux respectent - ils les clauses ESG du cahier des charges ?</b>	22%
Résilience climatique	Risques climatiques (G2)	L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques a-t-elle été identifiés ?	22%
Sensibilisation des locataires	Guides de bonnes pratiques (G3)	Le fonds a-t-il conseillé aux futurs acquéreurs et/ou utilisateurs de mettre à disposition aux locataires un guide de bonnes pratiques ?	17%
Certification ou Label	Certifications (G4)	L'actif fait-il l'objet d'une certification ou d'un label ?	17%
Sensibilisation des locataires	Clauses ESG exploitation (G5)	Le fonds a-t-il conseillé aux futurs acquéreurs et/ou utilisateurs d'intégrer dans les contrats d'exploitation des clauses spécifiques à l'ISR ?	22%

## 2.3 Projets de promotion immobilière

La grille d'évaluation est composée de 17 thématiques déclinées en 29 indicateurs (sous forme de questions). L'annexe 2 détaille chaque critère.

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre d'indicateurs par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	7	14	40%	Entre 30% et 60%
Social	5	10	30%	Entre 20% et 50%
Gouvernance	5	5	30%	Entre 20% et 30%

Ci-dessous le récapitulatif :

Thématiques	Enjeux	Critères	Pondération du critère dans le domaine
<b>Environnement (E) – 14 critères</b>			
ENERGIE	<b>Performance énergétique (E1)</b>	<b>Quelle est la performance énergétique estimée du projet (parties communes et privatives) en kWhEP/m<sup>2</sup> ?</b>	10%
	Classe DPE Energie (E2)	Quelle est la classe énergétique de l'actif ?	6%
EQUIPEMENTS ENERGIE	Ventilation (E3)	Comment sera ventilé l'actif ? (Hors ventilation sanitaire)	5%
	Source Chauffage (E4)	Quelle sera l'énergie utilisée pour la production de chauffage ?	5%
	Source Climatisation (E5)	Quelle est l'énergie utilisée pour la production de froid ?	5%
	Eau chaude sanitaire (E6)	Par quel moyen sera produit l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) ?	5%
CARBONE	<b>Performance carbone (E7)</b>	<b>Quelle est la performance carbone estimée du projet (parties communes et privatives) en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> ?</b>	10%
EAU	Mesure de l'eau (E8)	A quel niveau la consommation d'eau sera mesurée ?	5%
	Dispositifs hydro-économiques (E9)	L'actif sera-t-il équipé de solutions hydro-économiques (aérateurs, robinets/douches/chasses à faible débit, urinoirs secs, etc.) ?	7%
	Infiltration des eaux pluviales (E10)	Quel est le taux d'infiltration des eaux pluviales ?	7%
DECHETS	Initiatives liées aux problèmes de déchets (E11)	Quelles sont les initiatives déchets qui seront mises en place ou maintenue par le projet pour avoir une meilleure gestion ?	10%
DECHETS	Economie circulaire (E12)	Les produits de construction proviennent-ils du réemploi ou de réutilisation ?	10%
TRANSPORT	Mobilité douce (E13)	L'actif contiendra-t-il des dispositifs favorisant la mobilité douce ?	5%
BIODIVERSITE	Initiatives en faveur de la biodiversité (E14)	Quelles actions écologiques sont programmés ?	10%
<b>Social (S) – 10 critères</b>			
TRANSPORTS	Proximité aux Transport (S1)	L'actif est-il à distance de marche des réseaux de transports en commun qui exploitent un service fréquent ?	8%

	Proximité des axes routiers (S2)	A quelle distance (en voiture) se trouve l'actif des grands axes routiers ?	8%
SERVICE RENDUS AUX OCCUPANTS	Proximité aux services - Ex Situ (S3)	L'actif est-il à distance de marche des services de restauration et tertiaires ?	8%
	Services rendus aux occupants - Espaces de détente (S4)	L'actif dispose-t-il d'espace de détente pour ses occupants ?	11%
	Services rendus aux occupants - Services complémentaires (S5)	Combien de services complémentaires sont proposés au sein de l'actif pour ses visiteurs et/ou occupants ?  Résidentiel : aire de jeux d'extérieur, jardin partagé, terrasses partagées, salle polyvalente, accès à la fibre, toiture végétalisée accessible Bureau : parking en covoiturage, salle de sport, crèche, conciergerie, douches, présence de casiers/vestiaires, accès au Wi-Fi sécurisé, fontaine d'eau connectée au réseau d'eau	10%
SANTE ET CONFORT	<b>Confort thermique (S6)</b>	<b>Les occupants ont - ils à leur disposition un dispositif de contrôle de température de l'espace de vie / travail ?</b>	14%
	Confort Acoustique (S7)	Quel est le confort acoustique de l'actif ?	9%
	Confort Visuel (S8)	Les occupants ont - ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?	10%
ACCESSIBILITE	Accès total aux personnes à mobilité réduite (S9)	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite (rampe d'accès, toilettes et ascenseurs PMR, etc.) ?	11%
SECURITE DES OCCUPANTS	Système d'alarme anti-intrusion (S10)	Est-ce que l'actif est pourvu d'un système de sécurité ?	11%
<b>Gouvernance (G) – 5 critères</b>			
RELATIONS PARTIES PRENANTES	Sensibilisation des locataires (G1)	Combien d'actions de sensibilisation aux enjeux ESG envers les locataires (diffusion d'un guide de bonnes pratiques, communication sur les consommations annuelles énergétiques aux occupants, formations, événements avec associations) sont prévus les trois prochaines années sur l'actif ?	22%
RELATIONS PARTIES PRENANTES	Réunion environnementale annuelle (G2)	Une rencontre annuelle entre le propriétaire et le locataire sur les enjeux ESG et le plan d'actions ISR sera prévu les trois prochaines années ?	20%
RELATIONS PARTIES PRENANTES	<b>Gestion des fournisseurs et des prestataires (G3)</b>	<b>Les prestataires ont-ils des clauses ESG dans leurs contrats (Travaux, espaces verts, maintenance, déchets et nettoyage) ?</b>	20%
RESILIENCE CLIMATIQUE	Risques climatiques (G4)	L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques ont été identifiés ?	18%
PROCESS ISR	Plan de Travail Pluriannuel (G5)	Le Plan de Travail Pluriannuel de l'actif contient-il l'intégralité du plan d'action ISR pour améliorer sa performance ISR ?	20%

## 2.4 Projets de restructuration immobilière

La grille d'évaluation est composée de 18 thématiques déclinées en 31 indicateurs (sous forme de questions). L'annexe 3 détaille chaque critère.

Domaines	Nombre de thématiques par domaine	Nombre d'indicateurs par domaine	Pondération par domaine	Pondération exigée par le Label ISR
Environnement	8	16	40%	Entre 30% et 60%
Social	5	10	30%	Entre 20% et 50%
Gouvernance	5	5	30%	Entre 20% et 30%

Ci-dessous le récapitulatif :

Thématiques	Enjeux	Critères	Pondération du critère dans le domaine
<b>Environnement (E) – 16 critères</b>			
ENERGIE	<b>Performance énergétique (E1)</b>	<b>Quelle est la performance énergétique estimée du projet (parties communes et privatives) en kWhEP/m<sup>2</sup> ?</b>	10%
	Classe DPE Energie (E2)	Quelle est la classe énergétique de l'actif ?	4%
EQUIPEMENTS ENERGIE	Ventilation (E3)	Comment sera ventilé l'actif ? (Hors ventilation sanitaire)	4%
	Source Chauffage (E4)	Quelle sera l'énergie utilisée pour la production de chauffage ?	4%
	Année Chauffage (E5)	De quelle année datera l'installation du système de production de chauffage ?	6%
	Source Climatisation (E6)	Quelle est l'énergie utilisée pour la production de froid ?	4%
	Année Climatisation (E7)	De quelle année datera l'installation du système de production de froid ?	6%
	Eau chaude sanitaire (E8)	Par quel moyen sera produit l'ECS (Eau Chaude Sanitaire) ?	4%
ETAT DES LIEUX	Pérennité des équipements (E9)	Si un état des lieux de l'actif et de ses installations a été fait dans ces 5 dernières années, est-ce que des travaux ont été réalisés pour corriger les problèmes/défauts identifiés ?	6%
CARBONE	<b>Performance carbone (E10)</b>	<b>Quelle est la performance carbone estimée du projet (parties communes et privatives) en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> ?</b>	10%
EAU	Mesure de l'eau (E11)	A quel niveau la consommation d'eau sera mesurée ?	5%
	Dispositifs hydro-économiques (E12)	L'actif sera - il équipé de solutions hydro-économiques (aérateurs, robinets/douches/chasses à faible débit, urinoirs secs, etc.) ?	5%
DECHETS	Initiatives liées aux problèmes de déchets (E13)	Quelles sont les initiatives déchets qui seront mises en place ou maintenue par le projet pour avoir une meilleure gestion ?	10%
	Economie circulaire (E14)	Les produits de construction proviennent-ils du réemploi ou de réutilisation ?	7%
TRANSPORT	Mobilité douce (E15)	L'actif contiendra-t-il des dispositifs favorisant la mobilité douce ?	5%



BIODIVERSITE	Initiatives en faveur de la biodiversité (E16)	Quelles actions écologiques sont programmés ?	10%
<b>Social (S) – 10 critères</b>			
TRANSPORTS	Proximité aux Transport (S1)	L'actif est-il à distance de marche des réseaux de transports en commun qui exploitent un service fréquent ?	8%
	Proximité des axes routiers (S2)	A quelle distance (en voiture) se trouve l'actif des grands axes routiers ?	8%
SERVICE RENDUS AUX OCCUPANTS	Proximité aux services - Ex Situ (S3)	L'actif est-il à distance de marche des services de restauration et tertiaires ?	8%
	Services rendus aux occupants - Espaces de détente (S4)	L'actif dispose-t-il d'espace de détente pour ses occupants ?	11%
	Services rendus aux occupants - Services complémentaires (S5)	Combien de services complémentaires sont proposés au sein de l'actif pour ses visiteurs et/ou occupants ?  Résidentiel : aire de jeux d'extérieur, jardin partagé, terrasses partagées, salle polyvalente, accès à la fibre, toiture végétalisée accessible Bureau : parking en covoiturage, salle de sport, crèche, conciergerie, douches, présence de casiers/vestiaires, accès au Wi-Fi sécurisé, fontaine d'eau connectée au réseau d'eau	10%
SANTE ET CONFORT	<b>Confort thermique (S6)</b>	<b>Les occupants ont - ils à leur disposition un dispositif de contrôle de température de l'espace de vie / travail ?</b>	14%
	Confort Acoustique (S7)	Quel est le confort acoustique de l'actif ?	9%
	Confort Visuel (S8)	Les occupants ont - ils un dispositif de contrôle de l'éblouissement solaire (ex : stores) ?	10%
ACCESSIBILITE	Accès total aux personnes à mobilité réduite (S9)	L'actif est-il équipé de dispositifs permettant un accès total aux personnes à mobilité réduite (rampe d'accès, toilettes et ascenseurs PMR, etc.) ?	11%
SECURITE DES OCCUPANTS	Système d'alarme anti-intrusion (S10)	Est-ce que l'actif est pourvu d'un système de sécurité ?	11%
<b>Gouvernance (G) – 5 critères</b>			
RELATIONS PARTIES PRENANTES	Sensibilisation des locataires (G1)	Combien d'actions de sensibilisation aux enjeux ESG envers les locataires (diffusion d'un guide de bonnes pratiques, communication sur les consommations annuelles énergétiques aux occupants, formations, événements avec associations) sont prévus les trois prochaines années sur l'actif ?	22%
RELATIONS PARTIES PRENANTES	Réunion environnementale annuelle (G2)	Une rencontre annuelle entre le propriétaire et le locataire sur les enjeux ESG et le plan d'actions ISR sera prévu les trois prochaines années ?	20%
RELATIONS PARTIES PRENANTES	<b>Gestion des fournisseurs et des prestataires (G3)</b>	<b>Les prestataires ont-ils des clauses ESG dans leurs contrats (Travaux, espaces verts, maintenance, déchets et nettoyage) ?</b>	20%
RESILIENCE CLIMATIQUE	Risques climatiques (G4)	L'exposition de l'actif face aux aléas climatiques ont été identifiés ?	18%
PROCESS ISR	Plan de Travail Pluriannuel (G5)	Le Plan de Travail Pluriannuel de l'actif contient-il l'intégralité du plan d'action ISR pour améliorer sa performance ISR ?	20%

## 2.5 Définition des notes ESG minimales (seuil)

### 2.5.1 Les notes ESG minimales

Dans le cadre du label ISR immobilier, il faut définir une note ESG minimale (seuil) pour le fonds. MIMCO GREEN VALUE 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.

Pour les trois grilles, une note seuil a été définie en utilisant diverses références et sources précisées ci-dessous :

- **Une référence réglementaire** : Réglementation française
- **Une référence sectorielle** : OID et Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- **Une référence interne** : stratégie interne

Ces trois notes ESG minimales ont été calculées en réconciliant les notes seuils définies pour chacun des critères. Ceci a permis de définir :

- Pour les projets de Logistique une note seuil de 80/ 100 (voir annexe 1 pour le détail)
- Pour les projets de Promotion une note seuil 79,2/ 100 (voir annexe 2 pour le détail)
- Pour les projets de Restructuration une note seuil de 80,4/ 100 (voir annexe 3 pour le détail)

### 3. PÉRIMÈTRE DE LA NOTATION ESG

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

Tous les actifs immobiliers détenus du fonds MIMCO Green Value 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 et la performance carbone 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 pourront être utilisées également (ex : Audit / Estimation énergétique, DPE, certificat d'énergie...).

#### 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. 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 dans la mesure du possible son action aux seules parties communes.

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

Les actifs sont évalués à travers une des trois grilles de notation ESG par les équipes de MIMCO Asset Management, notamment les investment managers et asset/property managers.

1. Une évaluation est effectuée dès l'acquisition de l'actif sur la base du projet ou de la restructuration envisagée, 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.
2. Le fonds poursuivant une approche « Best-In-Class », l'évaluation à l'acquisition s'accompagnera toujours d'un plan d'actions pour à minima atteindre dès la fin des travaux la note minimale. En effet, pour s'en assurer, les équipes de MIMCO Asset Management travailleront durant toute la phase des travaux au plus près du promoteur et de l'acquéreur (lorsqu'il sera connu).

Les plans d'amélioration font l'objet d'un contrôle par le comité ISR au cours duquel est exposé la stratégie ESG. Ce comité interne est tenu trimestriellement et se compose de l'équipe de gestion (direction générale, fund management, asset management) ainsi que du 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 :

- 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 d'une des 3 grilles de notation ESG du fonds via la définition de la note ESG initiale à l'acquisition.

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.