

Charte ESG

ENVIRONNEMENT

SOCIAL

GOUVERNANCE



MIMCO

Asset
Management

À propos de MIMCO Asset Management

MIMCO Asset Management (« MIMCO AM »), basée à Paris et filiale de MIMCO Capital, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-21000018 et spécialisée dans le Private Equity immobilier et le Capital Investissement.

MIMCO Asset Management s'appuie sur l'expertise de l'ensemble des équipes et partenaires du groupe, contribuant ainsi à développer, restructurer et revitaliser des opérations immobilières de plus en plus complexes.

A travers un processus de gestion structuré, nous veillons à développer et revitaliser des projets urbains tout en nous assurant de leur potentiel et en intervenant sur l'intégralité de la chaîne immobilière (sourcing, structuration juridique, asset et property management, etc.).

Nos stratégies immobilières sont établies en nous adaptant aux nouvelles attentes et évolutions du marché, tout en optant pour la structure de détention optimale pour l'investisseur.

Démarche de prise en compte des critères ESG

Depuis plusieurs années maintenant, le secteur de l'immobilier opère une mutation sans précédent, portée par des enjeux de performance environnementale, efficacité énergétique et développement durable.

Conscient de cet impact majeur de l'immobilier sur l'environnement mais aussi de l'importance des enjeux sociaux et de gouvernance dans toute stratégie d'investissement utile et durable, MIMCO Asset Management s'engage à agir en tant qu'investisseur responsable et à minimiser les effets de l'exploitation de ses actifs immobiliers en Europe, en développant ou en restructurant des projets immobiliers qui sont plus respectueux de l'environnement et moins consommateurs d'énergies fossiles.

MIMCO AM a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable qui va au-delà des critères purement financiers. En complément de ces critères financiers classiques et dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, MIMCO AM veille donc 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 des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance conduisent en outre à une meilleure évaluation des investissements en termes d'utilité et de durabilité.

MIMCO Asset Management s'inscrit par conséquent dans une démarche de progrès permanent et d'appropriation de l'approche ESG pour mettre en œuvre également sa propre politique en matière d'Environnement, de Social et de Gouvernance. Car nous sommes convaincus qu'une politique ESG robuste peut non seulement influencer fortement la performance financière à long terme et le rendement de nos investissements, mais aussi amplifier la valorisation à long terme de nos actifs.



Intégration des critères ESG dans la politique d'investissement responsable de l'entreprise

La politique d'investissement responsable de MIMCO Asset Management s'applique aux actifs de développement ou de restructuration immobiliers en Allemagne, au Luxembourg et en France, c'est-à-dire à des actifs dits « Value Added » présentant un fort potentiel de création de valeur.



Environnement

Le secteur du bâtiment étant parmi les principaux consommateurs d'énergie et l'un des plus gros émetteurs de gaz à effet de serre, notre activité immobilière est soumise à plusieurs réglementations ou normes minimisant les effets des immeubles et de leur exploitation sur l'environnement et la société tout entière.

C'est dans cette optique que MIMCO AM a mis en place et maintient en état plusieurs initiatives de réduction de son empreinte carbone.

Pour cela, nous avons choisi, pour nos futures opérations de développement immobilier et de restructuration, d'encourager les projets immobiliers respectueux de l'environnement, répondant aux dernières normes énergétiques et dont les ressources naturelles, renouvelables et durables sont utilisées dans les processus de construction afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter les gaz à effet de serre.

Nous nous soucions également de l'impact environnemental de nos entreprises partenaires ainsi que de leur disposition à proposer des produits et services qui répondent aux défis environnementaux. La performance

énergétique, le traitement des émissions de carbone, la gestion des déchets et l'utilisation de l'eau sont des thématiques auxquelles nous portons une attention particulière. Nous essayons par ailleurs et dans la mesure du possible de choisir des entreprises et des matériaux locaux afin de limiter les émissions liées au transport.

Parallèlement et au sein de MIMCO AM, l'ensemble des collaborateurs sont sensibilisés et s'attachent à réduire leur empreinte écologique en mettant en œuvre au quotidien des éco-gestes afin de minimiser leur consommation de ressources non-renouvelables (diminution de la consommation de papier via la dématérialisation, gestion raisonnée des déchets et recyclage du papier, réduction de la consommation d'eau et d'énergie, etc.)

En sus, notre équipe d'asset managers est attentive aux modifications réglementaires en matière environnementale, thermique ou de construction.

MIMCO Asset Management s'engage par ailleurs 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.



Social

MIMCO Asset Management se concentre à placer l'humain au cœur de ses projets d'investissement. En interne, nous considérons en effet que nos collaborateurs sont notre première richesse et nous accordons une attention particulière à leur bien-être et à l'amélioration continue de leurs conditions de travail, en favorisant par exemple la flexibilité dans l'organisation du temps de travail. Tous nos collaborateurs ont ainsi la possibilité de faire du télétravail dans le respect de la réglementation fiscale de son pays de résidence.

Nous veillons également à garantir la mixité de nos équipes et visons à maintenir et à développer la motivation de nos collaborateurs notamment par le développement annuel des compétences grâce à des formations liées à leur domaine de qualifications.

Concernant la gestion opérationnelle de nos actifs, nous mettons un point d'honneur à la bonne exécution de nos chantiers. Pour ce faire, nous veillons à privilégier la collaboration avec des prestataires qui respectent une

charte pour la gestion environnementale (conformité aux normes ISO par exemple) et qui disposent sur le plan social d'une politique claire, que ce soit en termes de ressources humaines pour privilégier la formation de salariés, mais également de gestion humaine des travailleurs afin de préserver leur sécurité et leur santé, y compris sur les chantiers de construction.

Enfin, conscients de l'importance croissante du bien-être et du confort chez soi mais également au travail et dans la société, nous investissons dans des actifs garantissant une expérience utilisateur optimale aux nouveaux usages, que ce soit au niveau de nos immeubles résidentiels, de bureaux ou de commerces.



Gouvernance

Les associés fondateurs de MIMCO Asset Management détiennent la majorité des parts dans les différents autres fonds d'investissement alternatifs créés (« Autres FIA ») et appliquent une gestion raisonnée de leurs décisions d'investissement. Un dispositif d'évaluation des risques au niveau des projets d'investissement a été mis en place en interne afin d'écarter tout investissement non conforme aux critères essentiels.

En parallèle à cela, les autres fonds d'investissement alternatifs créés par MIMCO AM sont soumis aux obligations réglementaires de l'AIFM pour l'approbation des investissements, des valeurs nettes d'inventaires et des comptes annuels mais aussi pour le suivi des normes relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et les conflits d'intérêt.

De plus, l'entreprise ayant pour objectif de bâtir sur le long terme des relations de confiance avec ses souscripteurs, ses participations et ses collaborateurs afin d'optimiser la création de valeur sur la durée, s'engage à communiquer avec transparence auprès de ses investisseurs et partenaires, que ce soit au travers de reporting et bulletins d'information trimestriels ou

semestriels détaillant l'état du patrimoine de ses fonds et l'évolution de leurs valeurs liquidatives, ou encore via un rapport annuel donnant entre autres une présentation complète des comptes, des évolutions sur un an, des perspectives attendues pour l'année à venir, etc.

Par ailleurs, nous veillons à ce que les éléments de gouvernance tels que les conditions de travail (notamment la santé et la sécurité), les risques de travail non-contractuels et les pratiques anti-concurrentielles soient également considérés par les entreprises avec lesquelles nous collaborons.

Sans omettre que la gouvernance performante de notre SGP repose aussi sur la présence de tous les métiers de la chaîne de valeur du cycle des actifs immobiliers, des collaborateurs en charge des relations investisseurs et partenaires aux Property Managers, en passant par les administrateurs de fonds et les Asset Managers.

Mise en œuvre de la politique ESG et piliers de notre démarche

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. Les gestionnaires de biens sont également sensibilisés.

Toutefois, afin de s'assurer de la mise en œuvre de la démarche, toute l'équipe de gestion est impliquée dans la prise en compte des critères ESG.

Au niveau du processus d'intégration des critères ESG, notre démarche repose sur 4 piliers :

1. Sourcing de projets



2. Investissements responsables

4. Engagement écoresponsable des collaborateurs

3. Gestion engagée des actifs

1. Sourcing de projets

MIMCO AM réalise systématiquement une due diligence approfondie de ses projets d'investissement en veillant à identifier les critères ESG essentiels dans le cadre de nouveaux développements immobiliers ou de revitalisation immobilière incluant d'importants travaux.

2. Investissements responsables

Dans une approche de création de valeur par l'investissement responsable, MIMCO AM s'assure de l'intégration des critères ESG dans sa gestion de l'opération immobilière, y compris s'il devait y avoir recours à des prestataires externes et tout en restant engagé auprès des locataires et en respectant leur comportement.

3. Gestion engagée des actifs

Concernant la gestion opérationnelle de ses actifs, MIMCO AM porte une attention particulière à la bonne exécution de ses chantiers, que ce soit en termes de gestion humaine des travailleurs pour préserver leur sécurité et leur santé ou encore en matière de gestion des déchets.

4. Engagement écoresponsable des collaborateurs

Au sein de MIMCO AM, l'ensemble des collaborateurs s'engagent à mettre en œuvre au quotidien des écogestes afin de réduire leur empreinte carbone (dématérialisation, recyclage des déchets, réduction de la consommation d'eau et d'énergie, etc.).

Fonds concernés par les critères ESG et contexte réglementaire

- **MIMCO Grand-Ducal est une Société en Commandite par Actions (SCA) à capital variable** ayant le statut de « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24-III du Code monétaire et financier (CMF). La Société, en sa qualité d'autre FIA, est non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ses règles de fonctionnement sont fixées dans les statuts et le document d'information des investisseurs.
- **MIMCO Revitalize est un Fonds Professionnel Spécialisé**, constitué sous forme de fonds commun de placement relevant de l'article L.214-154 du CMF. Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par le prospectus et le règlement qui constitue, avec le prospectus, un document unique.
- **Mimco GREEN VALUE est une Société par Actions Simplifiée (SAS)** ayant le statut de « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24-III du Code monétaire et financier (CMF). La Société, en sa qualité d'autre FIA, est non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ses règles de fonctionnement sont fixées dans les statuts et le document d'information des investisseurs.

MIMCO Asset Management S.A.S. est désignée en qualité de gestionnaire externe au sens de l'article 5.1(a) de la directive 2011/61/UE (la Directive AIFM) afin de fournir les services de gestion financière et de gestion du risque de ces Fonds au sens de l'annexe 1 de la Directive AIFM.

Par renvoi de l'article L. 214-144 du CMF, ces fonds sont exclusivement réservés aux investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France, répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.

Le dispositif français de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) a été refondu lors de la transposition, en droit français, de la directive européenne (UE) 2015/849 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015 « relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme » dite « quatrième directive anti-blanchiment » et de sa directive d'application.

Nous appliquerons cette politique ESG à l'intégralité de nos fonds en cours et à venir.

Reporting et révision

Cette charte vient cristalliser notre engagement de soutenir et déployer une approche responsable et durable dans notre métier et notre vie de tous les jours, c'est-à-dire d'analyser tous nos investissements d'un point de vue ESG et de communiquer avec transparence sur les progrès réalisés.

Aussi, en tant que signataire des PRI, nous sommes tenus de rendre compte chaque année des résultats de nos actions en matière d'investissement responsable dans le cadre d'un reporting annuel qui montrera l'avancée de notre politique d'investissement responsable et ESG concernant nos investissements effectués pendant l'année.

Notre politique ESG sera régulièrement réexaminée afin d'en évaluer l'efficacité et de déterminer si elle reflète toujours les convictions d'investissement de notre SGP.

Concernant la présente charte ESG, elle sera mise à jour annuellement si nécessaire.

Charte révisée en Janvier 2023.

