



MIMCO

Asset
Management

Politique de gestion des risques ESG

Janvier 2023

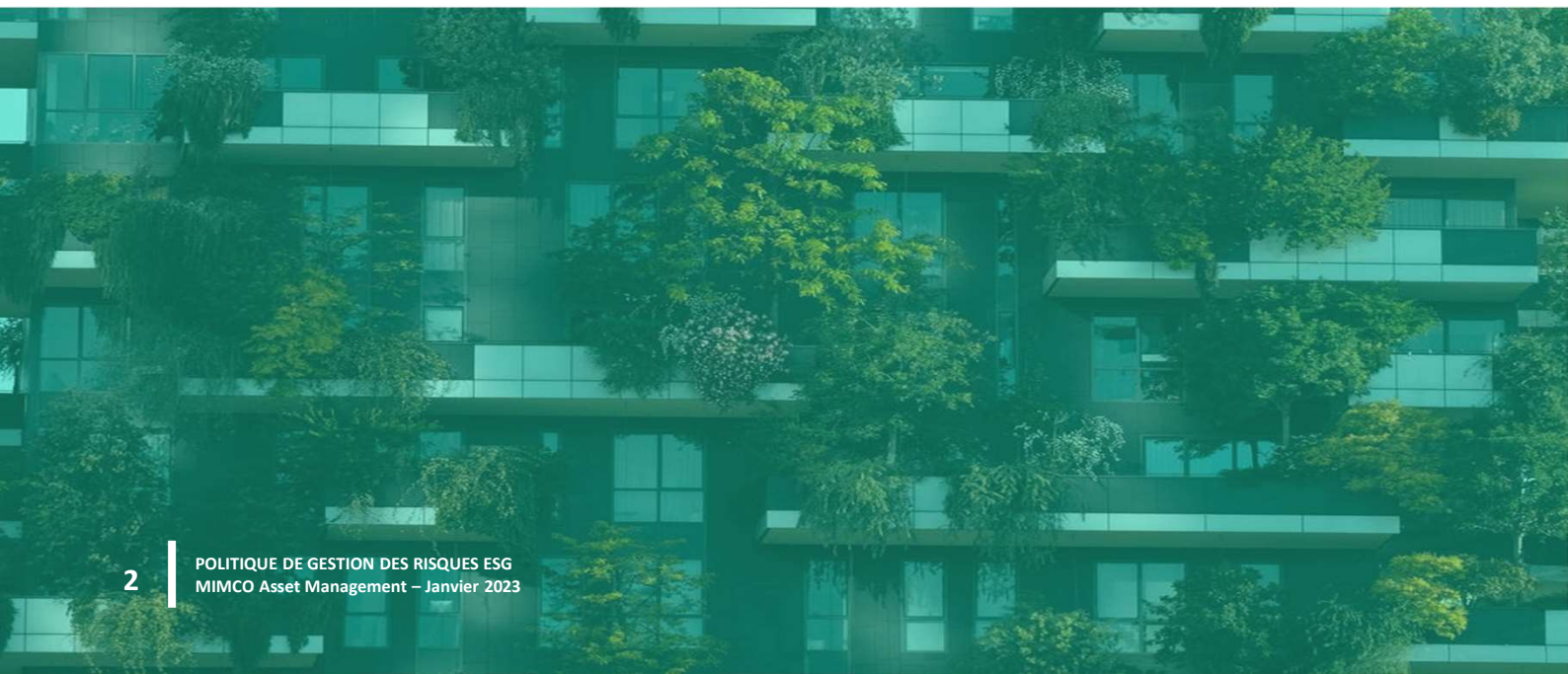
Préambule

Le respect des règles de gestion ISR fait l'objet d'un contrôle interne, et celles-ci sont clairement décrites aux investisseurs.

La politique de gestion des risques ESG a été créée dans le cadre de la prise en compte des critères extra-financiers dans la politique de sélection et de suivi des actifs sous gestion et en développement des fonds MIMCO Grand-Ducal, MIMCO Revitalize et MIMCO Green-Value.

Étant entendu que les fonds poursuivent des approches "Best-in-Class" pour les actifs en développement de MIMCO Grand Ducal et MIMCO Green Value (consistant à livrer ces actifs avec les meilleures performances ESG) ainsi qu'une approche en amélioration de note pour les actifs restructurés de MIMCO Grand-Ducal et MIMCO Green-Value (plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG) ainsi que pour les actifs sous gestion pour MIMCO Revitalize, la philosophie d'investissement du fonds est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. La présente politique vise à :

- A. Décrire et encadrer le processus de prise en compte des critères ESG en veillant à vérifier qu'il permette d'atteindre les objectifs des différents fonds
- B. MIMCO Grand-Ducal : S'assurer qu'il existe bien une procédure interne mise en place par MIMCO Asset Management visant à encadrer le dispositif d'évaluation ESG des actifs immobiliers concernés
- C. MIMCO Revitalize : S'assurer qu'il existe bien une procédure interne mise en place par MIMCO Asset Management visant à encadrer le dispositif d'évaluation ESG des actifs immobiliers concernés
- D. MIMCO Green-Value : S'assurer qu'il existe bien une procédure interne mise en place par MIMCO Asset Management visant à encadrer le dispositif d'évaluation ESG des actifs immobiliers concernés
- E. Décrire la politique de contrôle mise en place par le Contrôle Interne



A. Procédure de prise en compte des critères ESG dans la politique de sélection et de gestion des actifs

Le fonds doit respecter une série de critères répartie en six thématiques, détaillée ci-dessous :



1. Définir les objectifs recherchés

Au travers de la documentation réglementaire, comme la Note d'information, le Prospectus, le Règlement, le DIC ou le DICI, ou les Statuts, le fonds présente ses objectifs généraux en terme financiers et spécifiques ESG.



2. Mettre en place une méthodologie d'analyse

Une méthodologie d'analyse d'évaluation ESG, via l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG pour les actifs immobiliers, est décrite dans une note claire et documentée, pour la phase d'acquisition des immeubles ainsi que pour toute leur période de détention.

L'objectif de cette grille d'évaluation ESG est de :

- Intégrer les critères extra-financiers dans le processus d'investissement ;
- Comparer les actifs entre eux grâce à un profil ESG ;
- Déterminer dès la phase de due diligence des plans d'améliorations pour optimiser le développement des opérations immobilières et améliorer les performances ESG des actifs.



3. Construire et gérer le portefeuille

Les résultats des analyses menées selon la méthodologie décrite ci-dessus sont prises en compte dans les décisions d'investissement et dans la politique de gestion du fonds.

Des communications des analyses des critères extra-financiers sont réalisées au sein des équipes de gérants ou de commerciaux.

Un inventaire complet de son portefeuille d'actifs avec les scores ESG est disponible annuellement avec pour chaque actif :

- L'évaluation ESG
- Origine de cette évaluation (interne ou externe)
- Évaluation minimale requise pour l'inclusion dans le fonds et sa justification
- Explication sur les pondérations E, S et G retenues pour l'évaluation ESG
- Pour les actifs en deçà de l'évaluation ESG minimale, l'évaluation ESG initiale, plan d'amélioration si nécessaire et sa durée, et évaluation ESG cible.



4. Engager les parties prenantes clés

Les différentes parties prenantes clés, à savoir les usagers, les associés, les collaborateurs, les promoteurs, les fournisseurs et prestataires de travaux sont sensibilisés et engagés dans la démarche de gestion ISR des actifs du fonds.



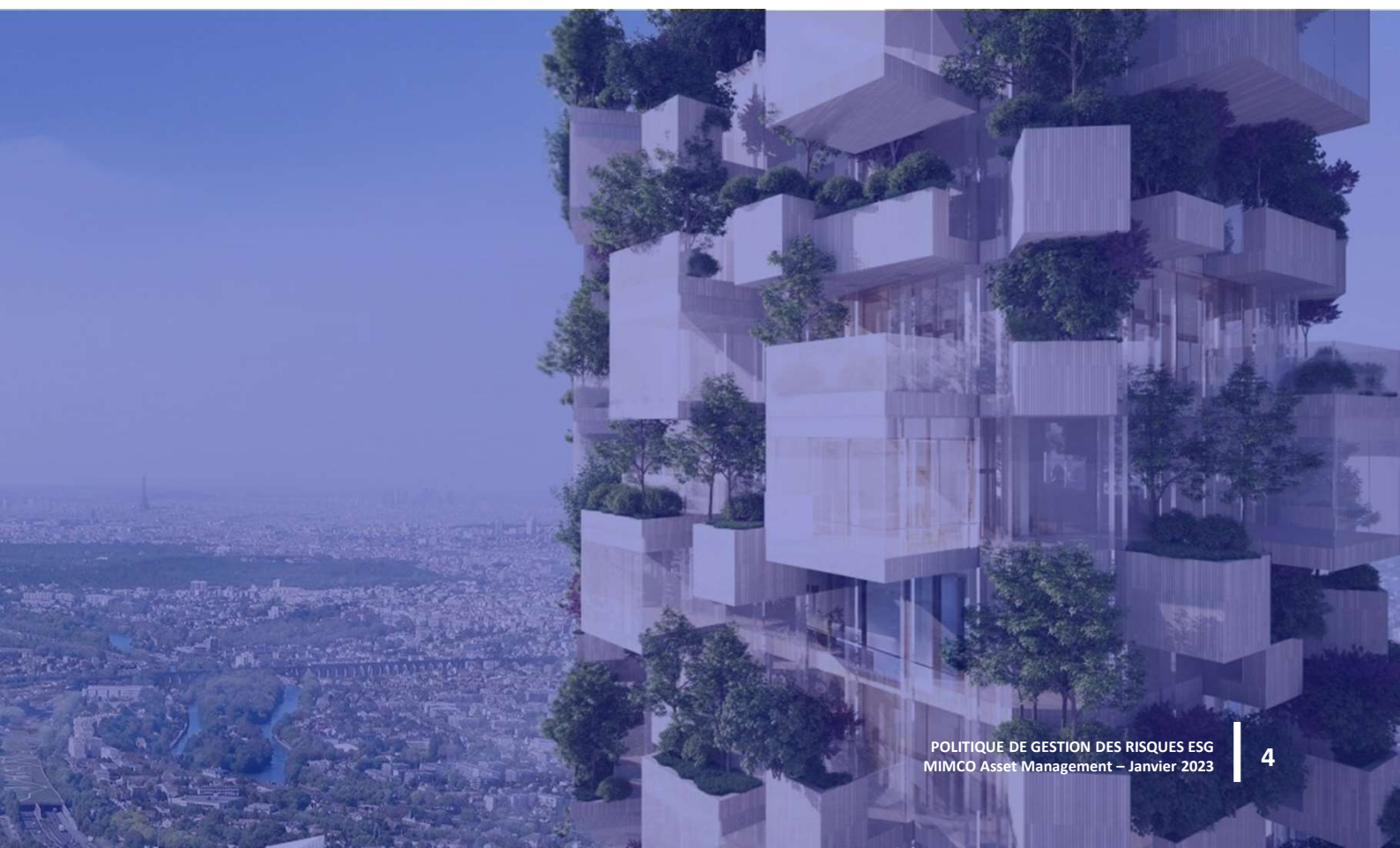
5. Informer les investisseurs

Une communication formalisée avec les distributeurs et investisseurs est mise en place, permettant de veiller à leur bonne compréhension de la stratégie et des objectifs du fonds.



6. Évaluer les impacts positifs de la démarche

La performance ESG sur les actifs en portefeuille fait l'objet d'un suivi et celui-ci est communiquée aux investisseurs via des reportings ou réunions ad hoc.



B. Procédure d'évaluation et d'amélioration ISR des actifs immobiliers des fond labélisé : MIMCO Grand-Ducal

L'équipe de MIMCO Asset Management a mis en place une procédure d'évaluation et d'amélioration des actifs du fonds MIMCO Grand-Ducal :

- 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 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 prévu par le Référentiel Immobilier.

La procédure est la suivante :



1. Note provisoire du fonds

Dans un premier temps, avant l'acquisition de l'actif, le département Investissement de MIMCO Asset Management attribue une note provisoire à l'actif, en se fondant sur les données accessibles souvent parcellaires. Pour les projets d'actif en développement, les évaluations sont établis de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet.



2. Note initiale (due diligence) – année 0

Pour les actifs restructurés, si le comité d'investissement décide de poursuivre le processus d'acquisition, MIMCO Asset Management entre en période de Due Diligence. Les asset manager évaluent l'immeuble et remplissent la matrice d'évaluation ISR. Elle est constituée de questions issues d'une bibliothèque couvrant les thématiques Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. La réalisation de cette matrice est assez libre, même si une pondération par pilier est imposée. Voici le détail par pilier de ce questionnaire à l'année 0 :

La note attribuée à chaque question dépend de plusieurs éléments :

- La pertinence de la contribution du critère à la poursuite des objectifs du fonds (de 1 à 3)
- Le coefficient qui module la pertinence de la question en fonction de la typologie et de la qualité de l'actif
- Les points varient en fonction de l'importance accordée au critère

Chaque question est notée de la façon suivante : $\text{note} = \text{pertinence} \times \text{coefficient} \times \text{points}$. C'est l'équipe MIMCO Asset Management qui décide de ces éléments.

L'évaluation ESG minimale requise pour l'inclusion dans le portefeuille doit s'entendre pour le fonds Grand-Ducal, un fonds immobilier qui poursuit une stratégie en amélioration de note, comme la note seuil qui détermine l'affectation des actifs à la poche « Best In Class » ou « Best In Progress » pour la durée de vie du label.



3. Année 1 & 2

Pour les opérations immobilières en développement, les évaluations sont établies de façon définitive à la livraison de l'actif avec l'objectif de les livrer avec les meilleurs performances ESG afin d'obtenir une évaluation « Best-in-Class ». Pendant l'avancée du projet, la note provisoire est complétée avec les données théoriques devenues définitives. Une fois l'actif livré, il est évalué sur tous les critères connus.

Les plans d'amélioration des actifs de la poche « Best In Progress » doivent être mis en œuvre par les Asset Managers des actifs de MIMCO Asset Management.

Les actifs sont évalués en année 1&2 par les Asset Manager de MIMCO Asset Management, qui mettent à jour les scores de chaque actif, en tenant compte notamment de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est validée annuellement par le comité ISR.

Les matrices d'évaluation peuvent être mises à jour pour prendre en compte les évolutions des pratiques du marché immobilier. Tout changement fera l'objet d'une justification dans le rapport ESG.

Le processus est le même pour l'année 2.

C. Procédure d'évaluation et d'amélioration ISR des actifs immobiliers des fonds labélisé : MIMCO Revitalize

L'équipe de MIMCO Asset Management a mis en place une procédure d'évaluation et d'amélioration des actifs des fonds MIMCO Revitalize afin de satisfaire son approche en amélioration de note.

La procédure est la suivante :



1. Note provisoire du fonds

Dans un premier temps, avant l'acquisition de l'actif, le département Investissement de MIMCO Asset Management attribue une note provisoire à l'actif, en se fondant sur les données accessibles souvent parcellaires.



2. Note initiale (due diligence) – année 0

Si le comité d'investissement décide de poursuivre le processus d'acquisition, MIMCO Asset Management entre en période de Due Diligence. Les asset manager évaluent l'immeuble et remplissent la matrice d'évaluation ISR. Elle est constituée de questions issues d'une bibliothèque couvrant les thématiques Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. La réalisation de cette matrice est assez libre, même si une pondération par pilier est imposée. Voici le détail par pilier de ce questionnaire à l'année 0 :

La note attribuée à chaque question dépend de plusieurs éléments :

- La pertinence de la contribution du critère à la poursuite des objectifs du fonds (de 1 à 3)
- Le coefficient qui module la pertinence de la question en fonction de la typologie et de la qualité de l'actif
- Les points varient en fonction de l'importance accordée au critère

Chaque question est notée de la façon suivante : note = pertinence x coefficient x points. C'est l'équipe MIMCO Asset Management qui décide de ces éléments.

L'évaluation ESG minimale requise pour l'inclusion dans le portefeuille doit s'entendre pour le fonds Revitalize, un fonds immobilier qui poursuit une stratégie en amélioration de note, comme la note seuil qui détermine l'affectation des actifs à la poche « Best In Class » ou « Best In Progress » pour la durée de vie du label.



3. Année 1 & 2

Les plans d'amélioration des actifs de la poche « Best In Progress » doivent être mis en œuvre par les Asset Managers des actifs.

Les actifs sont évalués en année 1&2 par les Asset Manager de MIMCO Asset Management, qui mettent à jour les scores de chaque actif, en tenant compte notamment de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est validée annuellement par le comité ISR.

Les matrices d'évaluation peuvent être mises à jour pour prendre en compte les évolutions des pratiques du marché immobilier. Tout changement fera l'objet d'une justification dans le rapport ESG.

Le processus est le même pour l'année 2.

D. Procédure d'évaluation et d'amélioration ISR des actifs immobiliers des fonds labélisé : MIMCO Green-Value

L'équipe de MIMCO Asset Management a mis en place une procédure d'évaluation et d'amélioration des actifs du fonds MIMCO Green-Value :

- 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 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 prévu par le Référentiel Immobilier.

La procédure est la suivante :



1. Note provisoire du fonds

Dans un premier temps, avant l'acquisition de l'actif, le département Investissement de MIMCO Asset Management attribue une note provisoire à l'actif, en se fondant sur les données accessibles souvent parcellaires. Pour les projets d'actif en développement, les évaluations sont établies de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet.



2. Note initiale (due diligence) – année 0

Pour les actifs restructurés, si le comité d'investissement décide de poursuivre le processus d'acquisition, MIMCO Asset Management entre en période de Due Diligence. Les asset manager évaluent l'immeuble et remplissent la matrice d'évaluation ISR. Elle est constituée de questions issues d'une bibliothèque couvrant les thématiques Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. La réalisation de cette matrice est assez libre, même si une pondération par pilier est imposée. Voici le détail par pilier de ce questionnaire à l'année 0 :

La note attribuée à chaque question dépend de plusieurs éléments :

- La pertinence de la contribution du critère à la poursuite des objectifs du fonds (de 1 à 3)
- Le coefficient qui module la pertinence de la question en fonction de la typologie et de la qualité de l'actif
- Les points varient en fonction de l'importance accordée au critère

Chaque question est notée de la façon suivante : note = pertinence x coefficient x points. C'est l'équipe MIMCO Asset Management qui décide de ces éléments.

L'évaluation ESG minimale requise pour l'inclusion dans le portefeuille doit s'entendre pour le fonds Green-Value, un fonds immobilier qui poursuit une stratégie en amélioration de note, comme la note seuil qui détermine l'affectation des actifs à la poche « Best In Class » ou « Best In Progress » pour la durée de vie du label.



3. Année 1 & 2

Pour les opérations immobilières en développement, les évaluations sont établies de façon définitive à la livraison de l'actif avec l'objectif de les livrer avec les meilleurs performances ESG afin d'obtenir une évaluation « Best-in-Class ». Pendant l'avancée du projet, la note provisoire est complétée avec les données théoriques devenues définitives. Une fois l'actif livré, il est évalué sur tous les critères connus.

Les plans d'amélioration des actifs de la poche « Best In Progress » doivent être mis en œuvre par les Asset Managers des actifs de MIMCO Asset Management.

Les actifs sont évalués en année 1&2 par les Asset Manager de MIMCO Asset Management, qui mettent à jour les scores de chaque actif, en tenant compte notamment de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est validée annuellement par le comité ISR.

Les matrices d'évaluation peuvent être mises à jour pour prendre en compte les évolutions des pratiques du marché immobilier. Tout changement fera l'objet d'une justification dans le rapport ESG.

Le processus est le même pour l'année 2.

D. Contrôles



1. Contrôles de premier niveau

Les principaux contrôles de niveau 1 sont explicités dans la méthodologie de notation, sont référencés dans le plan de contrôle et dans la cartographie des risques interne de MIMCO Asset Management, principalement :

- L'équipe d'Asset Managers borde en fonction de benchmarks externes, internes ou de ratios les scores des questions ouvertes.
- Tout changement de score doit être justifié dans la case commentaire, avec si possible un lien sur l'outil de Gestion Electronique des Documents interne.



2. Contrôles de second niveau

Le Contrôle Interne s'assure dans le cadre du plan de contrôle annuel que :

- La procédure d'évaluation ESG des actifs immobiliers est bien respectée ;
- Les différents contrôles de premiers niveaux sont bien réalisés.