

Date de création : Octobre 2021	<b>POLITIQUE RELATIVE A LA DEMARCHE RESPONSABLE</b>	Date de mise à jour : Mars 2022
Réf : CONF14		N° de version : V02
Contact : Directeur Général		Validée par : Direction Générale

Références réglementaires				
Textes Européens	Code Monétaire et Financier	Règlement Général de l'AMF	Doctrine AMF	Autres
Règlement 2019/2088 (SFDR)	L. 533-22-1, D. 533-16-1	-	DOC-2020-03	Article 173 de la loi sur la Transition Énergétique (« TECV ») ; Guide AFG – Finance durable

### Table des matières

<b>I. Objectif</b> .....	<b>2</b>
<b>II. Démarche d'investisseur responsable de Mindston Capital</b> .....	<b>2</b>
<b>III. Gestion des risques de durabilité</b> .....	<b>2</b>
<b>IV. Politique de gestion des controverses</b> .....	<b>3</b>
<b>V. Politique d'investissement responsable</b> .....	<b>4</b>
<b>VI. Liste des Fonds</b> .....	<b>5</b>
<b>VII. Moyens d'informations des investisseurs des Fonds ESG</b> .....	<b>5</b>
<b>VIII. Autres moyens</b> .....	<b>5</b>
<b>IX. Gouvernance de Mindston Capital</b> .....	<b>5</b>
<b>X. Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives (PAI)</b> .....	<b>6</b>
<b>XI. Mise à jour de la politique ESG</b> .....	<b>6</b>

## **I. Objectif**

Le présent document est établi conformément aux obligations réglementaires de Mindston Capital en sa qualité de société de gestion. Il a pour objet de présenter :

- La démarche responsable de Mindston Capital,
- La politique de gestion des risques de durabilité,
- La politique d'investissement responsable,
- Les moyens utilisés dans le déploiement de la démarche responsable de Mindston Capital,
- La déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité.

## **II. Démarche d'investisseur responsable de Mindston Capital**

Mindston Capital est une société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion de Fonds d'investissement Alternatifs (ci-après les « Fonds »). Les Fonds gérés par Mindston Capital ont pour objet d'investir dans des sociétés non cotées et des actifs immobiliers.

### **• Notre conviction**

Mindston Capital est consciente des enjeux ESG et de leur capacité à créer de la valeur à long terme pour ses investisseurs et ses partenaires. En ce sens, la conviction de notre société est que la performance s'appréhende d'une part au regard d'une trajectoire financière et d'autre part d'une trajectoire environnementale, sociale et de bonne gouvernance.

### **• Nos pratiques et engagements**

1. Mindston Capital encouragera ses participations à adopter les meilleures pratiques en matière ESG.
2. L'équipe de gestion de Mindston Capital apprécie le respect des principes fondamentaux ESG lors de ses due diligences.
3. Mindston Capital intégrera les facteurs ESG dans la stratégie d'au moins 50% des Fonds gérés d'ici fin 2024.
4. L'ensemble des collaborateurs de Mindston Capital sont sensibilisés aux questions ESG notamment à l'application de la démarche responsable de Mindston Capital.
5. La fonction de contrôle de Mindston Capital réalisera a minima annuellement du respect des engagements ESG spécifiques à chaque fonds et des obligations de la société de gestion.
6. Mindston Capital assurera la transparence de la mise en œuvre des stratégies ESG vis-à-vis des investisseurs dans le cadre des rapports annuels des fonds gérés.

## **III. Gestion des risques de durabilité**

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Mindston Capital estime que la résilience des actifs détenus par les entreprises de ses portefeuilles est un enjeu majeur de la stratégie d'investissement. A ce titre, les gérants de la société prennent en compte l'exposition des actifs cibles aux risques de durabilité pour fonder leur décision d'investissement pour tous les Fonds gérés. Les gérants, s'ils l'estiment nécessaire, pourront solliciter une évaluation de l'exposition de l'actif aux risques climatiques afin de cartographier les zones de risques et de mettre en œuvre le cas échéant un plan d'action afin d'atteindre un niveau de résilience suffisant. Ce processus mis en œuvre au moment de l'acquisition des actifs permet de prévenir toute conséquence négative sur la valeur des investissements réalisés. Dans ce cadre, les risques ESG sont évalués à partir de la grille ci-dessous.

Nature du risque	Détails du risque	Mesures	Exposition au risque	Impact potentiel
<b>Risque de santé et sécurité</b>	Pollution des sols et tous autres facteurs (amiante, plomb...)  Proximité d'un site industriel présentant des risques d'accidents majeurs	Consultation des bases BASIAS, BASOL et ICPE Due diligence technique  Due Diligence technique (SEVESO)	Modérée	Surcoûts de dépenses de travaux Dégradation de la valorisation Dégradation des conditions d'exploitation
<b>Risques liés au changement climatique</b>	Obsolescence ou absence de résilience de l'actif aux conséquences du changement climatique (événements naturels...)	Base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'OID*	Modérée	Dégradation des conditions de confort Surcoûts de dépenses de travaux / d'indemnisation Dégradation de la valorisation Dégradation des conditions d'exploitation
<b>Risques de transition</b>	Évolutions réglementaires impactant l'actif	Veille réglementaire	Modérée	Surcoûts de dépenses de travaux Dégradation de la valorisation Dégradation des conditions d'exploitation
<b>Risque lié à la perte de la biodiversité</b>	Impact de l'actif, de l'activité de destination de l'actif ou de l'environnement de l'actif sur la dégradation de la biodiversité	Due Diligence technique Évaluation de l'activité de destination de l'actif Analyse de l'environnement proche	Faible	Dégradation des conditions de confort Surcoûts de dépenses de travaux Dégradation de la valorisation
<b>Risque réglementaire</b>	Pratiques sociales contrevenant aux principes fondamentaux de la durabilité (droits humains, droit du travail...)	Due diligence liée à la réputation	Faible	Dégradation de la valorisation Dégradation de la réputation de la société de gestion / du fonds concerné
<b>Risque de controverses</b>	Qualité de la réputation des contreparties ou de la cible (implication dans des scandales/sanctions...)	Due diligence liée à la réputation (cf. politique de gestion des controverses)	Faible	Dégradation de la valorisation Dégradation de la réputation de la société de gestion / du fonds concerné
<b>Risque de contentieux ou de responsabilité</b>	Non-respect de la réglementation environnementale ou sociale	Due diligence juridique	Faible	Dégradation de la valorisation Dégradation de la réputation de la société de gestion / du fonds concerné

\*La base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'OID mesure les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes : vague de chaleur, sécheresses, retrait et gonflement des argiles, inondations et submersion marine. Pour l'application du dispositif de gestion des risques de durabilité, Mindston Capital retient les indicateurs à horizon 2050 ce qui apparaît en cohérence avec les multiples de valorisation (10 à 30) d'un potentiel acquéreur des actifs à leur cession.

Pour tous les Fonds ESG gérés par la société de gestion, les risques de durabilité cités ci-dessus sont pris en compte ainsi que l'ensemble des critères définis dans la stratégie ESG spécifique au Fonds.

L'analyse des risques de durabilité est réalisée par l'équipe de gestion assistée de l'équipe conformité le cas échéant. Elle est réalisée au moyen d'une grille « risque ESG » qui précise in fine l'avis de l'équipe de gestion sur les risques identifiés et leur potentiel impact sur l'investissement envisagé.

#### IV. Politique de gestion des controverses

Dans le cadre de la mise en œuvre des diligences en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, Mindston Capital procède à une analyse des controverses visant ses contreparties (acquéreurs/cédants/société cible/co-investisseurs). Les controverses sont des événements, relayés par des médias, affectant négativement, du fait de la contrepartie, l'une de ses parties prenantes (salariés, clients, fournisseurs, investisseurs, communautés locales, société civile, régulateurs, environnement). Il peut

s'agir également de faits de corruption ou de blanchiment d'argent ou de pratiques sociales contrevenant aux principes fondamentaux de la durabilité.

En ce sens, Mindston Capital met systématiquement en œuvre des mesures de surveillance visant les contreparties afin d'identifier d'éventuels risques liés à des controverses. Ces mesures permettent d'éviter d'exposer la Société de gestion ainsi que les actifs détenus à des risques impactant leur réputation. A l'issue de ces mesures, le Comité d'investissement de Mindston Capital pourra décider de la poursuite ou non de l'opération en fonction du degré de gravité des controverses, des mesures correctrices mises en place, des engagements de la contrepartie.

## V. Politique d'investissement responsable

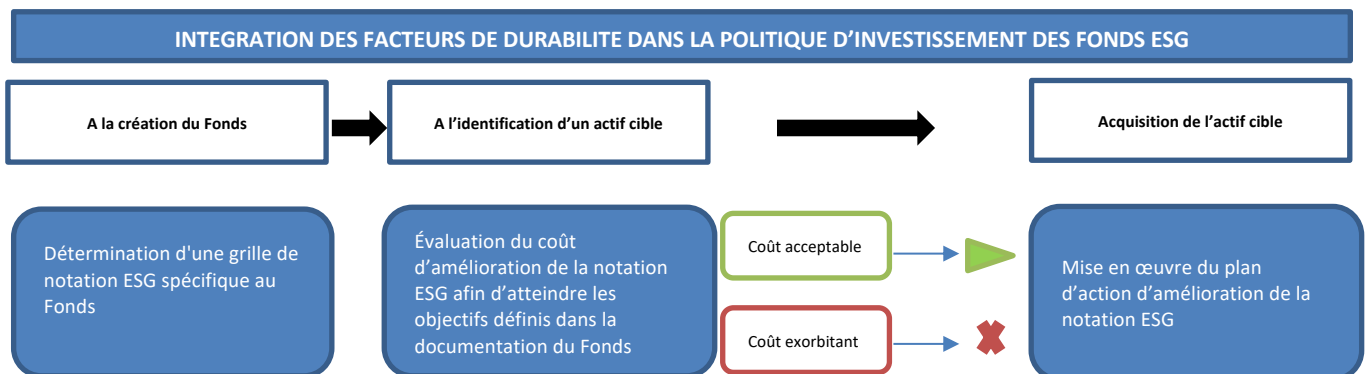
Mindston Capital met en œuvre une stratégie d'investissement responsable exclusivement pour les Fonds dont la politique d'investissement le prévoit. Les Fonds intégrant les facteurs ESG (ci-après « **Fonds ESG** ») dans leur politique d'investissement disposent d'un Code de transparence annexé à la documentation réglementaire constitutive. Ce Code détaille le processus de décision ainsi que la méthodologie mise en œuvre.

Les Fonds ESG gérés prennent en compte formellement et simultanément l'ensemble des facteurs E, S et G. Mindston Capital applique exclusivement **une approche best-in-progress** qui consiste en l'amélioration de la performance ESG des actifs détenus par les Fonds. Cette approche permet de tenir compte de la spécificité des actifs cibles (immobiliers et fonds de commerce) des Fonds gérés. L'approche best-in-progress permet de mettre en œuvre un plan d'amélioration des facteurs ESG de façon progressive et d'intégrer un suivi des facteurs ESG dans nos processus d'investissement permettant ainsi d'améliorer la gestion des risques et la performance des investissements.

La stratégie d'intégration des facteurs ESG dans la politique d'investissement est spécifique à chaque Fonds. Elle est définie dès la création du Fonds par les équipes de Mindston Capital sur la base d'indicateurs prenant simultanément en compte les facteurs Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG). Cette stratégie est matérialisée par une grille de notation ESG permettant de définir les objectifs à atteindre et le plan d'action à mettre en œuvre.

Les indicateurs pris en compte dépendent de la spécificité de la politique d'investissement du Fonds concerné. Il peut s'agir par exemple pour le facteur environnemental de l'existence de certification environnementale, pour le facteur social de l'impact social ou territorial positif et pour le facteur de bonne gouvernance de l'existence d'une clause d'engagement des prestataires ou de guide éco-geste.

La grille de notation ESG permet de mesurer la performance ESG pour tous les actifs du Fonds. L'utilisation de ces notations ESG permet de prendre en compte les risques de durabilité dans les décisions d'investissement. Dans le cadre du processus d'investissement des Fonds ESG, l'équipe de gestion évalue les coûts potentiels d'amélioration de la performance ESG de l'actif cible et l'atteinte des objectifs de la stratégie ESG. L'équipe de gestion s'abstient d'acquiescer un actif cible s'ils estiment que les coûts nécessaires à l'atteinte des objectifs de performance ESG fixés génèrent des coûts exorbitants.



## VI. Liste des Fonds

Fonds	Type de Fonds	Classe d'actifs	Classification SFDR	Stratégie ESG	Encours au 31/12/2021 (M euros)
<b>FPCI Mindston Luxury Real Estate</b>	Fermé	Capital-investissement	Article 6 : Fonds ne promouvant pas les facteurs ESG	Non-applicable	10,5

La part globale en pourcentage des encours sous gestion prenant en compte les facteurs ESG sera précisée ultérieurement.

## VII. Moyens d'informations des investisseurs des Fonds ESG

### 1. Code de transparence

Mindston Capital informe les porteurs de parts des Fonds de la stratégie ESG d'un Fonds à travers les documents constitutifs du Fonds (règlement, prospectus...). Un document intitulé « Code de transparence » est systématiquement annexé au document constitutif des Fonds mettant en œuvre une stratégie ESG. Le Code de transparence présente explicitement la stratégie ESG du Fonds concerné et notamment la méthodologie appliquée, les indicateurs pris en compte et leurs sources et les risques en matière de durabilité.

### 2. Rapport annuel des Fonds

Mindston Capital informe les porteurs de parts des Fonds annuellement de l'avancée de la mise en œuvre de la stratégie ESG. Cette information est fournie dans le cadre des rapports annuels des Fonds.

## VIII. Autres moyens

L'ensemble des équipes de Mindston Capital participe à la mise en œuvre de la politique d'investissement responsable, et plus particulièrement, l'équipe de gestion qui est en charge de l'exécution de la présente politique, dans le cadre de la gestion des Fonds. Par ailleurs, même pour les Fonds n'adoptant pas de stratégie ESG, les gérants restent attentifs à tout risque relatif à ces questions pouvant impacter le Fonds ou la Société de gestion.

Mindston Capital peut faire appel si elle l'estime nécessaire à un conseil spécialisé pour l'accompagnement dans les travaux à réaliser et la formation des équipes de Mindston Capital et/ou des filiales du Fonds.

Les sources d'informations utilisées pour définir et mettre en œuvre la stratégie ESG des Fonds sont

- des données publiques,
- des données mises à disposition par les associations professionnelles,
- des données mises à disposition par les groupes de place (par exemple l'Observatoire de l'Immobilier Durable...),
- les référentiels de labels (ISR, Greenfin...).

## IX. Gouvernance de Mindston Capital

Mindston Capital est dirigé par Gérard Férézou (Président) et Michael Farbos (Directeur Général). Ces derniers sont responsables de la mise en œuvre de la politique d'investissement responsable.

L'expérience des dirigeants leur permet de définir des stratégies ESG adaptées au secteur de l'immobilier afin d'améliorer l'impact ESG des actifs détenus en portefeuille et leur valorisation. Dans le cadre de leur fonction de gérants, ils supervisent directement la mise en œuvre des stratégies ESG et sont tenus informés des résultats des contrôles de la conformité sur les engagements ESG.

Par ailleurs, complémentairement aux résultats financiers, la politique de rémunération de Mindston Capital prend en compte, le respect de la présente « politique relative à la démarche responsable » notamment sur le respect des processus et des engagements lorsque cela est pertinent.

## **X. Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives (PAI)**

Le Règlement SFDR impose aux acteurs de financiers de préciser s'ils prennent en compte les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption.

A ce jour, Mindston Capital ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement en raison de l'absence de méthodologie d'évaluation mature des impacts des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité externes. Toutefois, Mindston Capital étudie la faisabilité de la mise en œuvre d'une politique de prise en compte des PAI et réévaluera régulièrement sa décision de « comply or explain ».

## **XI. Mise à jour de la politique ESG**

La politique d'investissement responsable est régulièrement réexaminée (à minima annuellement) par la Direction Générale afin d'en évaluer l'efficacité et de déterminer si elle reflète toujours les convictions d'investissement de la société.