



**RAPPORT SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX,
SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE
« ESG »
2021**

SOMMAIRE

<i>EDITO</i>	3
<i>MINDSTON CAPITAL EN BREF</i>	4
<i>NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE</i>	4
<i>NOS MOYENS D'INFORMATION</i>	5
<i>NOS FONDS</i>	5
<i>NOS INITIATIVES</i>	6

EDITO

En 2020, un an avant le début de la crise du Covid-19, la création de notre société avait été motivée par notre volonté de proposer des produits financiers favorisant une approche basée sur les évolutions des modes de vie et des usages (consommer, habiter, interagir, travailler, voyager...) pour les traduire dans des stratégies d'investissements immobiliers tournées vers l'avenir.

Face aux tumultes de la crise dans le lancement de nos activités, nous avons été confortés dans notre approche par le constat que les investisseurs souhaitaient donner davantage de sens à leur placement, au même titre que les utilisateurs des actifs immobiliers sont de plus en plus enclins à adapter leurs modes de vie aux défis qui s'imposent à tous. Notre volonté d'adaptation des actifs immobiliers s'inscrivait tout à fait dans ce souhait de plus en plus prégnant.

Notre analyse de cette tendance de fond a nourri l'ensemble des projets en réflexion tout au long de l'année 2021. Notre objectif est d'allier rendement financier et intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion des actifs immobiliers. Nous avons la conviction que l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers et la capacité à les adapter aux changements en cours participent de façon prépondérante à leur valorisation.

En 2021, nous avons initié le lancement de notre premier fonds d'investissement alternatif sous la forme d'un fonds professionnel de capital investissement (FPCI Mindston Luxury Real Estate). Si nous n'avons pas formalisé pour ce premier véhicule la prise en compte des critères ESG, nous restons attentifs à ne pas avoir un impact négatif relatif aux principes fondamentaux de l'ESG. A titre d'exemple, ce fonds procède de façon systématique à des rénovations d'ampleur de ses actifs, améliorant ainsi leurs performances environnementales. Il fait aussi régulièrement appel à des artisans d'art dans le cadre de ses projets, concourant ainsi à perpétuer des savoir-faire historiques.

L'ensemble des informations fournies dans ce rapport sont en date du 31 décembre 2021.

Michael Farbos,
Directeur Général



Gérald Férézou,
Président



MINDSTON CAPITAL EN BREF

Mindston Capital est une société de gestion indépendante agréée par l'AMF, depuis septembre 2020, spécialisée dans l'investissement immobilier.

Mindston Capital est née d'une envie partagée de ses associés de mobiliser leurs expertises immobilières au service de leurs convictions et ainsi, créer un nouvel acteur de la gestion de fonds immobiliers proposant des produits innovants aux performances supérieures.

Mindston Capital se distingue par son agilité combinée avec l'application scrupuleuse d'une méthodologie développée pendant plus de 20 ans par ses fondateurs au sein de groupes internationaux cotés et règlementés.

La création de valeur recherchée par notre société implique nécessairement une attention particulière aux enjeux ESG.

NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

1. Cibles d'investissement

Mindston Capital est spécialisée dans la gestion de Fonds d'investissement Alternatifs (les « Fonds »). Les Fonds gérés investissent dans des cibles telles que des sociétés non cotées et des actifs immobiliers.

2. Évaluation systématique des risques de durabilité

Nous évaluons systématiquement les risques de durabilité sur la base de certains critères détaillés dans la politique relative à la démarche d'investissement responsable (disponible sur notre site internet). Ce processus d'identification préalable des risques de durabilité d'un actif nous permet de définir un plan d'action le cas échéant. Par la même occasion, la mise en œuvre de diligences relatives à nos contreparties, nous permet de nous abstenir de tout engagement avec des relations d'affaires soumises à des sanctions.

3. Stratégie d'intégration des critères ESG

Aux fins de clarté, nous différencions les Fonds intégrant des approches ESG de ceux qui ne les intègrent pas. En ce sens, pour chaque Fonds intégrant les facteurs ESG (ci-après « Fonds ESG »), nous définissons a priori une stratégie d'investissement responsable dans leur politique d'investissement. Cette stratégie définie dans la documentation constitutive du Fonds ESG précise notamment l'approche mise en œuvre, les méthodologies et les critères d'évaluation.

Pour l'ensemble des Fonds ESG, nous prendrons en compte simultanément l'ensemble des facteurs E, S et G et nous favoriserons une approche best-in-progress qui consiste en l'amélioration de la performance ESG des actifs détenus par les Fonds.

Pour chaque Fonds ESG, nous développons une stratégie spécifique afin de prendre en compte les particularités de la stratégie immobilière mise en œuvre et des actifs immobiliers ou des fonds de commerce ciblés.

Au 31 décembre 2021, Mindston Capital n’a pas appliqué la politique d’investissement responsable à un fonds. Celle-ci sera mise en œuvre dès 2022 dans le cadre du lancement de nouveaux fonds.

NOS MOYENS D’INFORMATION

1. Informations précontractuelles

Nous mettons à disposition des investisseurs un code de Transparence pour chaque Fonds ESG. Celui-ci est systématiquement annexé au document constitutif des Fonds ESG (prospectus ou règlement).

Le Code de transparence présente explicitement la stratégie ESG du Fonds concerné et notamment la méthodologie appliquée, les indicateurs pris en compte et les risques en matière de durabilité. Par ailleurs, le Document d’information Clé (DIC), s’il existe, précise succinctement la stratégie ESG mise en œuvre.

2. Rapports annuels

Mindston Capital assure un reporting ESG a minima annuel auprès des investisseurs dans le cadre des rapports périodiques des Fonds ESG. Ainsi, nous rendons compte aux investisseurs de la mesure des indicateurs ESG.

3. Autres informations disponibles sur notre site internet

Mindston Capital met à disposition des investisseurs la politique relative à sa démarche responsable. Cette politique précise notamment la politique d’investissement applicable en matière de stratégie ESG ainsi que les modalités de prise en compte des risques de durabilité.

NOS FONDS

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

Au 31/12/2021, Mindston Capital ne gérait pas de FIA relevant des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 (« Règlement SFDR »).

La part globale en pourcentage des encours sous gestion prenant en compte les facteurs ESG sera précisée s’il y a lieu dans le prochain rapport. Actuellement 100% des actifs gérés par Mindston Capital sont détenus par des Fonds conformes à l’article 6 du SFDR.

NOS INITIATIVES

En 2021, eu égard à la densité des évolutions réglementaires en matière ESG, nous sommes restés attentifs aux initiatives de place notamment de l'ASPIM et de l'OID.



Mindston Capital

Société par actions simplifiée au capital de 399.000 euros

Siège social est situé au 1, rue de la Ville-l'Évêque – 75008 Paris

RCS Paris : 884 296 997

Agrément AMF : GP 20000029 depuis le 10 septembre 2020

contact : info@mindstoncapital.com

www.mindstoncapital.com