



Rapport ESG 2022

Article 29 Loi Energie-Climat

Juin 2023

Depuis sa création en 2020, Mindston Capital a pour ambition de proposer aux investisseurs des solutions d'investissement innovantes et adaptées aux enjeux de l'époque. Cette ambition s'articule avec notre conviction que les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») contribuent à une meilleure valorisation des actifs en portefeuille.

L'expérience des associés de Mindston Capital dans le domaine de l'immobilier les amène à favoriser des stratégies axées sur la création de valeur, impliquant généralement un repositionnement des actifs. Ces initiatives sont l'occasion de mettre en œuvre une démarche d'amélioration des performances ESG.

Premier fonds ESG



lancé en 2022

En 2022, notre activité s'est fortement développée avec le déploiement des investissements de notre premier fonds ainsi que le lancement de plusieurs fonds, dont le premier fonds intégrant formellement des critères ESG, le FPCI Mindston Hotels Signature.

Le FPCI Mindston Hotels Signature vise l'acquisition, l'exploitation et la cession in fine d'hôtels ou d'hôtels restaurants situés principalement à proximité des littoraux Atlantique et Manche. Ce fonds, investissant à la fois dans les murs et l'exploitation des hôtels, est un support idéal pour mettre en œuvre une démarche ESG complète, adressant non seulement les enjeux environnementaux (par la mise en œuvre de rénovations des immeubles), mais aussi sociaux et de gouvernance, en portant attention aux collaborateurs et clients des hôtels.

L'ensemble des informations fournies dans ce rapport sont en date du 31 décembre 2022.

Michael Farbos, Directeur Général

Gérald Férézou, Président

Mindston Capital en bref

3 Associés

avec plus de 20 ans d'expériences dans l'investissement immobilier

Fondée par **3 associés expérimentés**, ayant exercé des rôles de direction générale dans de grands groupes immobiliers et aux profils complémentaires couvrant toutes les classes d'actifs (logement, bureau, commerce, hôtellerie), **Mindston Capital** est une **société de gestion indépendante** agréée par l'AMF, depuis septembre 2020, spécialisée dans le **capital-investissement** et l'investissement **immobilier**.

Mindston Capital est née d'une envie partagée de ses associés de mobiliser leurs expertises immobilières au service de leurs convictions. Ainsi, elle ambitionne de proposer **des produits innovants aux performances supérieures**. La création de valeur recherchée implique donc une attention particulière aux enjeux ESG.

6 Fonds

sous gestion

265 M€

d'investissements engagés en 2022

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.

Démarche générale relative à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG)

Résumé de la démarche

Politique d'intégration des critères ESG

Nous qualifions nos fonds intégrant les critères ESG comme des « Fonds ESG ». Les Fonds ESG dispose d'une stratégie d'investissement ESG spécifique à la politique d'investissement du fonds et détaillée dans leur documentation constitutive. Ces fonds favorisent une approche « best-in-progress » qui consiste en l'amélioration de la performance ESG des actifs détenus.

L'approche best-in-progress permet de mettre en œuvre un plan d'amélioration des critères ESG de façon progressive et d'intégrer un suivi des critères ESG dans nos processus d'investissement permettant ainsi d'améliorer la gestion des risques et la performance des investissements.

Évaluation systématique des risques de durabilité

Nous appliquons prioritairement la politique d'investissement des fonds en excluant toutefois les actifs immobiliers et/ou activités ayant un impact négatif critique sur une zone protégée et/ou liés au secteur de l'armement, du tabac et de la pornographie.

Par ailleurs, chaque décision d'investissement est réalisée consécutivement à des due diligences relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et ce de sorte à identifier toute sanction visant une contrepartie.

Démarche générale relative à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG)

Moyens de communication sur les critères ESG

Informations précontractuelles

Pour les fonds intégrant les critères ESG, la documentation constitutive, mise à disposition des investisseurs préalablement à leur souscription, détaille notamment la stratégie ESG mise en œuvre, la méthodologie appliquée, les indicateurs pris en compte ainsi que les moyens de communication liés.

Rapports annuels

Mindston Capital assure un reporting ESG annuel auprès des investisseurs sur la mise en œuvre de la stratégie ESG des fonds lorsqu'elle est prévue dans le cadre des rapports annuel des Fonds ESG. Ainsi, nous rendons compte aux investisseurs de la mesure des indicateurs ESG.

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.

Adhésion à des initiatives ESG

A ce jour, Mindston Capital n'est pas adhérente à une initiative particulière.

En 2022, la société de gestion s'est assurée de l'implémentation des obligations ESG en constante évolution. Nous sommes restés attentifs aux initiatives de place notamment de l'ASPIM et de l'OID.

Liste des Fonds ESG mentionnés aux articles 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »)

Liste des fonds catégorisés « Article 8 » au sens de SFDR

Fonds faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du fonds	Type de fonds	Classe d'actifs	Stratégie ESG	Encours au 31/12/2022
FPCI Mindston Hôtels Signature	Fermé	Capital-investissement	Best in Progress	1,9 M€

Au 31 décembre 2022, Mindston Capital gère 1,9 M€ d'encours prenant en compte les critères ESG soit environ 2% des encours sous gestion. Il s'agit d'un fonds catégorisé « Article 8 » au sens de SFDR. La collecte de ce fonds étant en cours au 31 décembre 2022, cette proportion a vocation à croître dans le temps.

Mindston Capital ne gère pas de fonds catégorisé « Article 9 » au sens de SFDR.

Liste des fonds catégorisés « Article 6 » au sens de SFDR

Fonds ne faisant pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du fonds	Type de fonds	Classe d'actifs	Stratégie ESG	Encours au 31/12/2022
FPCI Mindston Luxury Real Estate	Fermé	Capital-investissement	NA	NA
Mindston Villa Alpha	Fermé	Capital-investissement	NA	NA
Mindston Villa Beta	Fermé	Capital-investissement	NA	NA
Mindston Villa Gamma	Fermé	Capital-investissement	NA	NA
Mindston Villa Delta	Fermé	Capital-investissement	NA	NA

Fonds « Article 6 » : Fonds ne faisant pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et sans objectif d'investissement durable.

Fonds « Article 8 » : Fonds faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Fonds « Article 9 » : Fonds avec un objectif d'investissement durable au sens de SFDR.



M MINDSTON C A P I T A L

Ce document est établi conformément à la réglementation (Article 29 de la Loi Climat-Energie)

Mindston Capital - Société par actions simplifiée - Capital : 399.000 €

Siège social : 69/71 Rue de Miromesnil 75008 Paris - RCS Paris 884 296 997

Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-2000029