POLITIQUE – DEMARCHE RESPONSABLE ET ENGAGEMENT ACTIONNARIAL

Processus :	Organisation	**Périmètre :**	Activités de gestion collective
Intervenants :	Direction Générale / Département Gestion / Département Juridique & RCCI	**Public visé :**	Clients, tous les collaborateurs

Historique des versions

Version	Date	Modifications	Responsable	Approbateur
V1	Octobre 2021	Création de la procédure	RCCI	Direction Générale
V2	Octobre 2022	Mise à jour	RCCI	Direction Générale
V3	Septembre 2025	Mise à jour et intégration de la politique engagement actionnarial	Directeur Juridique & Conformité	Direction Générale

Principales références règlementaires

- Règlement 2019/2088 (SFDR)
- Règlement 2020/852 (Taxonomie)
- Règlement 231/2013 (RD AIFM) : Art.37
- Code monétaire et financier : art. L.533-2 ; L.533-22-1 ; R533-16 et D533-16-1
- Position-recommandation AMF DOC-2020-03
- Article 173 de la Loi relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte (LTECV)
- Article 29 de la Loi Énergie Climat (LEC)

Objectif

Le présent document est établi conformément à la réglementation applicable à Mindston Capital, en sa qualité de société de gestion de portefeuille agréée.

Il a pour objet de présenter, de manière claire et transparente, la démarche responsable adoptée par la société, et notamment la façon dont Mindston Capital intègre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie ainsi que dans ses processus de gestion, tant en matière de durabilité que d'investissement responsable. Le document expose également les moyens mis en œuvre pour assurer le déploiement de cette démarche sur les plans organisationnel et opérationnel, et inclut la déclaration relative à la non-prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité, conformément au cadre réglementaire en vigueur.

Il vise en outre à définir la politique d'engagement actionnarial et d'exercice des droits de vote, à savoir la manière dont Mindston Capital intègre son rôle d'actionnaire dans sa stratégie d'investissement et, en particulier, la façon dont elle exerce les droits de vote attachés aux participations détenues par les fonds d'investissement alternatifs (FIA) qu'elle gère.

Sommaire

I. Application de la démarche responsable de Mindston Capital 2
1. **Conviction et engagements** 2
2. **Gouvernance et contrôle** 2
3. **Intégration des risques de durabilité** 2
4. **Intégration des risques de durabilité dans la politique de rémunération** 2
5. **Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives (« PAI »)** 2
6. **Classification des FIA** 2
7. **Communication** 2

II. Application des stratégies ESG dans le cadre de la gestion des FIA 3
1. **Définition de la stratégie ESG** 3
2. **Processus d'investissement et de suivi** 3
3. **Communication périodique** 3
4. **Moyens** 3

III. Exercice des droits de vote et engagement actionnarial 4
1. **Suivi des stratégies et des participations** 4
2. **Dialogue avec les sociétés détenues** 4
3. **Exercice des droits de vote** 4
4. **Coopération avec les autres actionnaires** 4
5. **Communication avec les parties prenantes pertinentes** 4
6. **Prévention et la gestion des conflits d'intérêts** 4

IV. Contrôle permanent 4

V. Communication externe 5

VI. Révision de la politique 5

I. Application de la démarche responsable de Mindston Capital

1. Conviction et engagements

Mindston Capital, en tant que société de gestion agréée, est consciente des enjeux ESG et de leur capacité à créer de la valeur durable. La performance est appréhendée selon une double trajectoire : financière et extra-financière (environnementale, sociale et de gouvernance).

2. Gouvernance et contrôle

La Direction Générale de Mindston Capital assure la mise en œuvre de la politique relative à la démarche responsable. En ce sens, elle est responsable de la mise en œuvre des engagements et stratégies ESG qu'elle définit.

Le département Juridique et Conformité réalise annuellement un contrôle du respect des stratégies ESG applicables au FIA sous gestion.

3. Intégration des risques de durabilité

Un risque en matière de durabilité correspond à tout événement ou situation relevant des facteurs ESG qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement.

Afin de minimiser et de gérer les risques de durabilité, le département de la Gestion applique pour l'ensemble des FIA sous gestion,

- une politique d'exclusion et gestion des controverses préalablement à tout investissement ou désinvestissement.
  Les exclusions relèvent de la politique d'investissement et de désinvestissement et visent à écarter tout actif ayant un impact critique sur une zone protégée ou exposé à des secteurs sensibles tels que l'armement, le tabac ou la pornographie. En parallèle, la société s'abstient de toute transaction avec une contrepartie faisant l'objet de sanctions nationales ou internationales, en application de sa politique de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

- un processus de suivi des risques extrafinanciers susceptibles d'affecter les FIA, parmi lesquels les risques de transition liés aux évolutions réglementaires, les risques physiques liés au changement climatique, les risques associés à la perte de biodiversité et les risques réputationnels en application de la politique de gestion des risques financiers et extrafinanciers.

4. Intégration des risques de durabilité dans la politique de rémunération

Mindston Capital définit une politique de rémunération intégrant les risques liés à la durabilité visant à aligner les intérêts des collaborateurs sur les engagements de durabilité de la société.

5. Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives (« PAI »)

Conformément à l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), Mindston Capital précise sa position relative aux principales incidences négatives (PAI) des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, couvrant notamment les enjeux environnementaux, sociaux, de respect des droits humains et de lutte contre la corruption.

À ce stade, Mindston Capital, ainsi que les FIA qu'elle gère, ne prennent pas en compte ces principales incidences négatives. Cette décision repose sur l'absence, à l'échelle actuelle de la place financière, de méthodologies consolidées et de données suffisamment robustes et harmonisées pour permettre une évaluation fiable et cohérente de ces impacts.

Mindston Capital suit attentivement l'évolution des cadres réglementaires, des standards de place et des outils de mesure disponibles, et réexamine régulièrement sa position dans le cadre de la mise à jour de sa politique ESG.

6. Classification des FIA

La documentation contractuelle de chaque FIA précise sa classification au sens du Règlement SFDR. Les FIA qui n'intègrent pas de stratégie ESG sont classés Article 6, tandis que ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales, sans avoir un objectif d'investissement durable, sont classés Article 8.

Cette classification constitue un élément déterminant pour définir le marché cible applicable à chaque FIA et conditionne les informations précontractuelles et périodiques mises à disposition des investisseurs.

À ce jour, Mindston Capital gère uniquement des FIA relevant des classifications Article 6 ou Article 8.

7. Communication

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

Par ailleurs, dans les six mois suivant la clôture de chaque exercice, le département Juridique & Conformité veille à la communication du rapport prévu à l'article 29 de la Loi Énergie-Climat et à l'article D.533-16-1 du Code monétaire et financier. Ce rapport est publié sur le site internet de Mindston Capital et transmis à l'ADEME via la plateforme dédiée, en fonction des encours de la société.

II. Application des stratégies ESG dans le cadre de la gestion des FIA

Mindston Capital gère des FIA investissant dans des sociétés non cotées et/ou des actifs immobiliers. Tous n'intègrent pas nécessairement une stratégie ESG, mais pour les FIA qui l'adoptent (les « FIA ESG »), la démarche est déclinée de manière spécifique.

Le département de la Gestion est responsable de la mise en œuvre des stratégies ESG propres à chaque FIA ESG. Les gérants financiers, dans le cadre du comité d'investissement et de désinvestissement, valident les modalités de mise en œuvre de ces stratégies.

1. Définition de la stratégie ESG

Les FIA ESG appliquent une approche dite « best-in-progress », consistant à améliorer progressivement la performance ESG des actifs détenus, en tenant compte de leur nature (actifs immobiliers, sociétés non cotées ou fonds de commerce).

La stratégie est définie dès la création du FIA au moyen d'une grille de notation ESG qui fixe les objectifs, les indicateurs pertinents et le plan d'action. Selon la politique d'investissement du FIA, ces indicateurs peuvent porter sur l'environnement (ex. : certifications environnementales), le social (ex. : impact territorial positif), la gouvernance (ex. : clauses d'engagement des prestataires, guides écogestes). La grille permet de mesurer la performance ESG de l'ensemble des actifs du FIA et d'évaluer les coûts nécessaires à l'amélioration. Chaque actif se voit attribuer une note de performance ESG comprise entre 0 et 100, 0 correspondant à un actif non performant sur les trois piliers (E, S et G) et 100, correspondant à une performance maximale.

Enfin, la documentation constitutive de chaque FIA ESG précise la méthodologie d'intégration des critères ESG, les indicateurs retenus, les modalités de suivi ainsi que les modalités de communication à destination des investisseurs.

2. Processus d'investissement et de suivi

Avant toute acquisition, le département de la Gestion évalue la capacité de l'actif à répondre aux objectifs ESG définis par le FIA, en veillant à ce que les coûts nécessaires à l'amélioration de la performance extra-financière demeurent proportionnés et acceptables.

Dans les six mois suivant l'acquisition, une évaluation formalisée est réalisée à partir de la grille ESG afin d'établir une notation initiale et, le cas échéant, un plan d'amélioration permettant de définir une notation ESG cible cohérente avec la stratégie du FIA. Chaque actif fait ensuite l'objet d'une évaluation annuelle permettant de mesurer la progression et la mise en œuvre effective des actions prévues.

Dans certains cas particuliers, tels que les terrains nus ou les actifs inexploités, l'application des engagements ESG peut être adaptée, sous réserve d'une justification documentée par le département de la Gestion.

Le plan d'amélioration, les objectifs associés ainsi que, le cas échéant, les dérogations justifiées, font l'objet d'une validation par le comité d'investissement et de désinvestissement de Mindston Capital. En tout état de cause, la stratégie ESG est mise en œuvre en cohérence avec la politique d'investissement et de désinvestissement de la société.

3. Communication périodique

La stratégie ESG des FIA ESG est communiquée aux investisseurs, d'une part en amont, dans la documentation précontractuelle, et d'autre part de manière périodique, dans les rapports annuels. Ces rapports présentent les actions mises en œuvre ainsi que les résultats obtenus, assurant ainsi une transparence continue.

Compte tenu de la nature fermés et professionnels des FIA sous gestion, Mindston Capital ne publie pas ces informations sur son site internet ; elles sont directement diffusées auprès des investisseurs du FIA concerné.

4. Moyens

Les sources d'informations utilisées pour définir et mettre en œuvre la stratégie ESG des FIA proviennent notamment : de données publiques issues d'études et de bases spécialisées (Observatoire de l'Immobilier Durable, ADEME), d'informations mises à disposition par les associations professionnelles et groupes de place, de référentiels et labels (ISR, Greenfin), d'audits techniques, diagnostics et relevés réalisés directement sur les actifs.

L'analyse des actifs repose exclusivement sur les critères définis dans la stratégie ESG de chaque FIA. Ainsi, les démarches mises en œuvre ne couvrent pas nécessairement de manière exhaustive l'ensemble des aspects environnementaux et sociaux liés aux investissements, et certains critères peuvent nécessiter une évaluation qualitative.

Il peut par ailleurs exister des contraintes matérielles (ex. : indisponibilité de données concernant un actif nouvellement acquis ou en cours de construction), ce qui peut limiter la disponibilité de certaines mesures ou en retarder la production.

Enfin, Mindston Capital se réserve la possibilité de recourir à des conseils externes spécialisés afin de contribuer à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie ESG, ainsi qu'à la collecte, la vérification et l'analyse périodique des données.

III. Exercice des droits de vote et engagement actionnarial

Conformément aux articles L. 533-22 et R. 533-16 du Code monétaire et financier, Mindston Capital a adopté une politique d'engagement actionnarial précisant la manière dont elle intègre son rôle d'actionnaire dans sa stratégie d'investissement. Compte tenu de la nature des FIA qu'elle gère, orientés principalement vers des actifs immobiliers et des fonds de commerce, détenus directement ou par l'intermédiaire de sociétés non cotées généralement contrôlées et dédiées à une opération spécifique, certaines obligations relatives à l'engagement actionnarial ne trouvent pas à s'appliquer. Il en va notamment de la publication annuelle d'un rapport sur la mise en œuvre de la politique d'engagement actionnarial. Mindston Capital exerce néanmoins un rôle actif dans la gestion et la gouvernance des participations détenues par les FIA. Elle veille à ce que les droits attachés à ces participations soient systématiquement exercés dans l'intérêt exclusif des investisseurs, en cohérence avec la politique d'investissement de chaque FIA et, le cas échéant, avec les objectifs de durabilité.

1. Suivi des stratégies et des participations

Le suivi des participations est assuré directement par les gérants financiers, qui agissent le plus souvent en qualité de représentants légaux des sociétés détenues par les FIA. Ils veillent à ce que les décisions stratégiques demeurent cohérentes avec la politique d'investissement, y compris les objectifs ESG lorsque cela est pertinent. Ce suivi porte sur la performance financière et extra-financière, la gestion des risques, l'impact social et environnemental ainsi que sur les aspects de gouvernance.

2. Dialogue avec les sociétés détenues

Lorsque les participations sont contrôlées, le dialogue se matérialise par l'exercice direct des responsabilités de gestion et de gouvernance. Pour les participations minoritaires, notamment dans des sociétés non cotées ou d'autres FIA/OPC gérés par des tiers, Mindston Capital peut engager un dialogue actif, notamment via sa participation aux comités de suivi, sur des sujets financiers, opérationnels, extrafinanciers ou de gouvernance.

3. Exercice des droits de vote

Mindston Capital applique une politique de vote adaptée à la nature de ses FIA, qui prévoit l'exercice systématique des droits de vote attachés aux participations détenues, sans conditions restrictives tenant à l'encours détenu ou à la part que représente la participation. Les droits de vote sont exercés par les gérants financiers, physiquement, à distance, par correspondance ou par procuration, toujours dans l'intérêt exclusif des investisseurs et en cohérence avec la stratégie d'investissement. Par ailleurs, Mindston Capital ne recourt pas à des conseillers en vote pour l'exercice de ses droits.

4. Coopération avec les autres actionnaires

Lorsqu'un FIA co-investit avec d'autres actionnaires, Mindston Capital privilégie la conclusion de pactes d'actionnaires précisant les principes de coopération. Ces accords peuvent inclure des engagements relatifs aux critères ESG et visent à assurer une gouvernance équilibrée et transparente.

5. Communication avec les parties prenantes pertinentes

Mindston Capital entretient par ailleurs un dialogue régulier avec ses prestataires clés et, le cas échéant, avec les salariés des sociétés détenues, afin de disposer des informations nécessaires au suivi des participations. Ce dialogue contribue à renforcer la qualité et la fiabilité des informations financières et extra-financières.

6. Prévention et la gestion des conflits d'intérêts

Mindston Capital exerce les droits de vote en toute indépendance, conformément aux principes définis dans sa politique de gestion des conflits d'intérêts, disponible sur son site internet. Cette politique vise notamment à prévenir et à traiter tout conflit d'intérêts, réel ou potentiel, lié à l'exercice des droits de vote ou à l'engagement actionnarial, et ce, dans l'intérêt exclusif des investisseurs.

IV. Contrôle permanent

Dans le cadre du plan de contrôle interne défini, le département Juridique & RCCI contrôle :

- Sur le périmètre de la société de gestion : (I) l'existence et la mise à jour régulière d'une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité, conforme à la réglementation en vigueur ; (II) le caractère clair, exact, non trompeur et accessible des informations ESG publiées sur le site internet ; (III) la publication des informations relatives à la prise en compte ou non des principales incidences négatives (PAI).
  Le contrôle de la qualité du rapport ESG de la société, ainsi que de sa diffusion dans les délais requis, est assuré dans le cadre de la politique *Informations aux investisseurs et aux autorités*.

- Sur le périmètre des FIA mettant en œuvre des stratégies ESG : (I) la formalisation exhaustive et adéquate de la stratégie ESG dans la documentation précontractuelle ; (II) la communication des informations ESG relatives aux FIA ESG sur le site internet et leur actualisation régulière ; (III) la réalisation d'une évaluation initiale de chaque investissement au regard de la stratégie ESG du FIA concerné ; (IV) la définition et la mise en œuvre effective d'un plan d'action ESG validé par le comité d'investissement et de désinvestissement ; (V) la réalisation d'une évaluation annuelle de chaque actif détenu par les FIA ESG ; (VI) la diffusion auprès des investisseurs d'une communication périodique conforme à la documentation précontractuelle et aux exigences réglementaires, notamment celles prévues par l'article 8 du SFDR et l'article D.533-16-1 du Code monétaire et financier.

- Sur le périmètre de l'exercice des droits de vote et de l'engagement actionnarial : l'existence et l'adéquation de la politique d'engagement actionnarial mise en œuvre.

V. Communication externe

La présente politique est disponible sur le site internet de Mindston Capital. Par ailleurs, elle est mise gratuitement à la disposition des investisseurs sur simple demande.

VI. Révision de la politique

La présente politique fait l'objet d'un réexamen au moins une fois par an. Elle peut toutefois être actualisée plus fréquemment en cas d'évolution réglementaire, technologique ou organisationnelle significative. Ce processus de révision a pour objectif d'en évaluer en permanence l'efficacité, de s'assurer de son adéquation avec les exigences en vigueur et de vérifier sa cohérence avec les convictions et la stratégie d'investissement responsable de Mindston Capital.