

# Rapport ESG

## 2025

Article 29 – Loi Énergie-Climat

# ÉDITO

Depuis sa création, Mindston Capital intervient, en gestion comme en conseil, sur des actifs réels au sein de plusieurs thématiques : l'hôtellerie, l'immobilier résidentiel et commercial. Dans ces secteurs, la qualité de l'actif, l'usage et la performance environnementale constituent des dimensions complémentaires de la stratégie d'investissement.

En 2022, Mindston Capital a lancé le FPCI Mindston Hôtels Signature, premier fonds de la société de gestion relevant de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR ») et première application formalisée de cette approche. La société de gestion a ensuite lancé le FPCI Hôtels Signature 2 en novembre 2024, dont la période de collecte se poursuit jusqu'en novembre 2026. Ce véhicule s'inscrit dans le même cadre méthodologique et applique les mêmes standards en matière de prise en compte des caractéristiques environnementales et sociales.

Plus largement, les fonds gérés par Mindston Capital privilégient l'acquisition d'actifs destinés à être redéveloppés. De telles opérations sont de nature à améliorer la performance énergétique des actifs concernés.

**La Direction Générale**

## Sommaire

### 01

Notre approche

---

### 02

Notre démarche ESG

---

### 03

Nos fonds sous gestion

---

# Identité

## L'ADN de Mindston Capital

Acteur indépendant de l'investissement immobilier et du private equity, Mindston Capital est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Mindston Capital met en œuvre des stratégies ciblées, créatrices de valeur opérationnelle, fondées sur les standards méthodologiques que ses associés ont appliqués pendant plus de vingt ans au sein de groupes internationaux de référence (Unibail, Hammerson, Klépierre, Nexity, SIIC de Paris).

Convaincue que les actifs doivent s'adapter en permanence aux évolutions des modes de vie, la société intervient sur des secteurs complémentaires et conçoit l'immobilier comme une industrie en mouvement, où l'usage est un vecteur substantiel de valeur. Elle observe d'abord les usages pour les traduire en stratégies immobilières, puis en produits financiers adaptés : les usages avant le produit immobilier, le produit immobilier avant le produit financier.

Indépendante et tournée vers l'avenir, Mindston Capital fait de l'agilité, sa capacité à adapter ses projets aux utilisateurs comme aux investisseurs, l'un de ses traits distinctifs. Quel que soit l'horizon d'investissement, elle recherche une création de valeur principalement endogène aux actifs, moins dépendante des cycles macroéconomiques, en activant par une gestion dynamique l'ensemble des leviers de valorisation.

# 650 M€

investis depuis 2021

# 9

fonds en gestion, dont 2 classés Article 8 SFDR

# 4

Thématiques d'investissement : hôtellerie, résidentiel de luxe, résidentiel géré, commerce

# Des enjeux ESG appréhendés



## Environnement

Mindston Capital rénove le patrimoine existant en menant des travaux de réhabilitation visant à améliorer la performance énergétique des actifs. Le fonds Mindston Hôtels Signature vise, pour sa part, l'obtention du label Green Key pour les hôtels de son portefeuille.



## Social

Mindston Capital sensibilise les utilisateurs de ses actifs aux enjeux environnementaux et sociaux. Le fonds Mindston Hôtels Signature vise à maintenir les hôtels ouverts au-delà de la seule saison estivale, afin de s'inscrire dans la vie locale et de pérenniser les emplois. Le fonds Mindston x Citizens Coliving propose des solutions de logement adaptées à la tension du marché locatif.



## Gouvernance

Mindston Capital veille à la transparence des initiatives ESG mises en œuvre, dans l'intérêt des investisseurs. La société développe par ailleurs des actions locales notamment à travers le FPCI Mindston Hotels Signature : politiques d'achats responsables et partenariats avec les acteurs de proximité.

# Politique d'intégration & risques de durabilité

## Politique d'intégration des critères ESG

---

Nous qualifions nos fonds intégrant les critères ESG comme des « Fonds ESG ». Les Fonds ESG disposent d'une stratégie d'investissement ESG spécifique à la politique d'investissement des 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

---

Notre politique d'investissement exclut les actifs immobiliers ayant un impact négatif critique sur une zone protégée, ainsi que les activités liées 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, de sorte à identifier toute sanction visant une contrepartie.

# Moyens de communication & adhésion aux initiatives

1

## Informations précontractuelles

Pour les Fonds ESG, la documentation constitutive mise à disposition des investisseurs préalablement à leur souscription détaille la stratégie ESG mise en œuvre, la méthodologie appliquée et les indicateurs retenus.

2

## Rapports annuels

Mindston Capital assure une transparence sur la mise en œuvre de la stratégie ESG des fonds lorsqu'elle est prévue. Le rapport annuel des Fonds ESG présente les éléments pertinents sur la stratégie ESG mise en œuvre, notamment la mesure des indicateurs ESG.

3

## Site internet

Mindston Capital met à disposition des investisseurs la politique relative à sa démarche responsable sur son site internet.

## Adhésion à des initiatives ESG

À ce jour, Mindston Capital n'est pas adhérente à une initiative particulière. En 2025, la société de gestion est restée attentive aux initiatives de place, notamment de l'ASPIM et de l'OID.

# Classification des fonds sous gestion

Au 31 décembre 2025, les actifs intégrant des critères ESG gérés par Mindston Capital s'élèvent à environ 19 M€, correspondant à deux fonds classés « Article 8 » au sens du règlement SFDR. Aucun fonds géré ne relève de l' « Article 9 ».

Dénomination du fonds	SFDR	Type	Classe d'actifs	Stratégie ESG	Encours au 31/12/2025
<b>Fonds catégorisés « Article 8 »</b> - Fonds faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales					
FPCI Mindston Hôtels Signature	Article 8	Fermé	Capital-investissement	Best-in-progress	16 284 217 €
FPCI Hôtels Signature 2	Article 8	Fermé	Capital-investissement	Best-in-progress	2 487 674 €
<b>Fonds catégorisés « Article 6 »</b> - Fonds ne faisant pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales					
FPCI Mindston Luxury Real Estate	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—
Mindston Villa Beta	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—
Mindston Villa Delta	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—
Mindston Villa Gamma	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—
Mindston Villa Alpha	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—
Domaine du Fay	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—
Mindston × Citizens Coliving	Article 6	Fermé	Capital-investissement	—	—



Ce document est établi conformément à la réglementation (Article 29 de la Loi Énergie-Climat). Il ne constitue ni un document contractuel ou réglementaire, ni un conseil en investissement, ni une offre ou une sollicitation de souscription. Les chiffres mentionnés sont des données internes de Mindston Capital et sont arrêtés au 31 décembre 2025, sauf indication contraire.

Mindston Capital - Société par actions simplifiée – Capital : 443 300 €

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-20000029