

# Charte ESG

**E**NVIRONNEMENT

**S**OCIAL

**G**OUVERNANCE



**MIMCO**  
Capital

## À propos de MIMCO Capital

---

Avec plus de 35 ans d'expertise double en immobilier et en finance grâce à ses deux co-fondateurs, Bernd von Manteuffel et Christophe Nadal, MIMCO Capital est une structure luxembourgeoise spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers et la gestion d'investissements pour le compte d'investisseurs professionnels et avertis.

Grâce à sa connaissance approfondie des marchés sur lesquels elle intervient, MIMCO Capital contribue ainsi au développement et à la revalorisation des immeubles à travers des projets d'investissement en Europe.

Par le biais de différentes structures et véhicules d'investissement innovants, MIMCO Capital met en œuvre des stratégies maîtrisées pour garantir la valeur à long terme de ses actifs immobiliers, en veillant à ce qu'ils restent en ligne avec les nouvelles attentes du marché.

Notre positionnement unique et notre forte expertise nous permettent par ailleurs de délivrer des solutions d'investissement end-to-end en maîtrisant en propre l'ensemble des métiers de l'investissement immobilier : relations partenaires et investisseurs, structuration et administration des fonds, asset management et property management.

Notre objectif est d'offrir à nos investisseurs des produits performants et de qualité qui contribuent à la croissance économique tout en ayant un impact minimal sur l'environnement et la société tout entière.



# Démarche de prise en compte des critères ESG

Depuis plusieurs années maintenant, le secteur de l'immobilier opère une mutation sans précédent, portée par des enjeux de performance environnementale, efficacité énergétique et développement durable.

Conscient de cet impact majeur de l'immobilier sur l'environnement mais aussi de l'importance des enjeux sociaux et de gouvernance dans toute stratégie d'investissement utile et durable, le groupe MIMCO Capital s'engage à agir en tant qu'investisseur responsable et à minimiser les effets de l'exploitation de ses actifs immobiliers en Europe, en développant ou en restructurant des projets immobiliers qui sont plus respectueux de l'environnement et moins consommateurs d'énergies fossiles.

MIMCO Capital a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable qui va au-delà des critères purement financiers. En

complément de ces critères financiers classiques et dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, MIMCO Capital veille donc à intégrer dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement une réflexion socialement responsable répondant aux enjeux du secteur immobilier. La prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance conduisent en outre à une meilleure évaluation des investissements en termes d'utilité et de durabilité.

MIMCO Capital s'inscrit par conséquent dans une démarche de progrès permanent et d'appropriation de l'approche ESG pour mettre en œuvre également sa propre politique en matière d'Environnement, de Social et de Gouvernance. Car nous sommes convaincus qu'une politique ESG robuste peut non seulement influencer fortement la performance financière à long terme et le rendement de nos investissements, mais aussi amplifier la valorisation à long terme de nos actifs.

## Signataire des PRI

Il est de notre devoir, en tant que gestionnaire de portefeuilles, d'agir dans l'intérêt à long terme de nos investisseurs. C'est en cette qualité que nous estimons que les questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) peuvent affecter la performance de nos portefeuilles d'investissement.

En soutien à nos convictions, nous avons signé en janvier 2020 les **six Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**, parrainés par l'Organisation des Nations Unies. Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif.

Notre adhésion formalise notre volonté de transparence vis-à-vis de nos partenaires et actionnaires et constitue une étape emblématique dans cette démarche.

Par conséquent, nous prenons les engagements ci-contre dès lors qu'ils sont en phase avec notre politique d'investissement responsable.

### Principe n° 1

Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.

### Principe n° 2

Nous serons des investisseurs actifs et intégrerons les questions ESG à nos politiques et procédures en matière d'actionnariat.

### Principe n° 3

Nous demanderons, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles nous investissons de faire preuve de transparence concernant les questions ESG.

### Principe n° 4

Nous favoriserons l'adoption et la mise en œuvre des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs

### Principe n° 5

Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.

### Principe n° 6

Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans la mise en œuvre des Principes.



## Intégration des critères ESG dans la politique d'investissement responsable de l'entreprise

---

La politique d'investissement responsable de MIMCO Capital s'applique aux actifs de développement ou de restructuration immobiliers en Allemagne et au Luxembourg, c'est-à-dire à des actifs dits « Value Added » présentant un fort potentiel de création de valeur.



### Environnement

---

Le secteur du bâtiment étant parmi les principaux consommateurs d'énergie et l'un des plus gros émetteurs de gaz à effet de serre, notre activité immobilière est soumise à plusieurs réglementations ou normes minimisant les effets des immeubles et de leur exploitation sur l'environnement et la société tout entière.

C'est dans cette optique que MIMCO Capital a mis en place et maintient en état plusieurs initiatives de réduction de son empreinte carbone.

Pour cela, nous avons choisi, pour nos futures opérations de développement immobilier et de restructuration, d'encourager les projets immobiliers respectueux de l'environnement, répondant aux dernières normes énergétiques et dont les ressources naturelles, renouvelables et durables sont utilisées dans les processus de construction afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter les gaz à effet de serre.

Nous nous soucions également de l'impact environnemental de nos entreprises partenaires ainsi que de leur disposition à proposer des produits et services qui répondent aux défis environnementaux. La performance énergétique, le

traitement des émissions de carbone, la gestion des déchets et l'utilisation de l'eau sont des thématiques auxquelles nous portons une attention particulière. Nous essayons par ailleurs et dans la mesure du possible de choisir des entreprises et des matériaux locaux afin de limiter les émissions liées au transport.

Parallèlement et au sein de MIMCO Capital, l'ensemble des collaborateurs sont sensibilisés et s'attachent à réduire leur empreinte écologique en mettant en œuvre au quotidien des éco-gestes afin de minimiser leur consommation de ressources non-renouvelables (diminution de la consommation de papier via la dématérialisation, gestion raisonnée des déchets et recyclage du papier, réduction de la consommation d'eau et d'énergie, etc.)

En sus, notre équipe d'asset managers est attentive aux modifications réglementaires en matière environnementale, thermique ou de construction.

MIMCO Capital s'engage par ailleurs à évaluer son empreinte carbone et à compenser ses émissions de gaz à effet de serre en finançant des projets durables soutenus par la Fondation Good Planet.



## Social

---

MIMCO Capital se concentre à placer l'humain au cœur de ses projets d'investissement. En interne, nous considérons en effet que nos collaborateurs sont notre première richesse et nous accordons une attention particulière à leur bien-être et à l'amélioration continue de leurs conditions de travail, en favorisant par exemple la flexibilité dans l'organisation du temps de travail. Tous nos collaborateurs ont ainsi la possibilité de faire du télétravail dans le respect de la réglementation fiscale de son pays de résidence.

Nous veillons également à garantir la mixité de nos équipes et visons à maintenir et à développer la motivation de nos collaborateurs notamment par le développement annuel des compétences grâce à des formations liées à leur domaine de qualifications.

Concernant la gestion opérationnelle de nos actifs, nous mettons un point d'honneur à la bonne

exécution de nos chantiers. Pour ce faire, nous veillons à privilégier la collaboration avec des prestataires qui respectent une charte pour la gestion environnementale (conformité aux normes ISO par exemple) et qui disposent sur le plan social d'une politique claire, que ce soit en termes de ressources humaines pour privilégier la formation de salariés, mais également de gestion humaine des travailleurs afin de préserver leur sécurité et leur santé, y compris sur les chantiers de construction.

Enfin, conscients de l'importance croissante du bien-être et du confort chez soi mais également au travail et dans la société, nous investissons dans des actifs garantissant une expérience utilisateur optimale aux nouveaux usages, que ce soit au niveau de nos immeubles résidentiels, de bureaux ou de commerces.



## Gouvernance

---

Les associés fondateurs de MIMCO CAPITAL détiennent la majorité des parts dans les différents fonds d'investissement alternatifs créés et appliquent une gestion raisonnée de leurs décisions d'investissement. Un dispositif d'évaluation des risques au niveau des projets d'investissement a été mis en place en interne afin d'écarter tout investissement non conforme aux critères essentiels.

En parallèle à cela, les fonds d'investissement alternatifs créés par MIMCO Capital sont soumis aux obligations réglementaires de l'AIFM pour l'approbation des investissements, des valeurs nettes d'inventaires et des comptes annuels mais aussi pour le suivi des normes relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et les conflits d'intérêt.

De plus, l'entreprise ayant pour objectif de bâtir sur le long terme des relations de confiance avec ses souscripteurs, ses participations et ses collaborateurs afin d'optimiser la création de valeur sur la durée, s'engage à communiquer avec

transparence auprès de ses investisseurs et partenaires, que ce soit au travers de reporting et bulletins d'information trimestriels ou semestriels détaillant l'état du patrimoine de ses fonds et l'évolution de leurs valeurs liquidatives, ou encore via un rapport annuel donnant entre autres une présentation complète des comptes, des évolutions sur un an, des perspectives attendues pour l'année à venir, etc.

Par ailleurs, nous veillons à ce que les éléments de gouvernance tels que les conditions de travail (notamment la santé et la sécurité), les risques de travail non-contractuels et les pratiques anti-concurrentielles soient également considérés par les entreprises avec lesquelles nous collaborons.

Sans omettre que la gouvernance performante de notre Groupe repose aussi sur la présence de tous les métiers de la chaîne de valeur du cycle des actifs immobiliers, des collaborateurs en charge des relations investisseurs et partenaires aux Property Managers, en passant par les administrateurs de fonds et les Asset Managers.

# Mise en œuvre de la politique ESG et piliers de notre démarche

Bernd von Manteuffel et Christophe Nadal, cofondateurs et co-CEO de MIMCO Capital sont responsables de la réalisation des engagements et du respect de la politique ESG qu'ils appliquent notamment en comité de sélection des actifs.

Toutefois, afin de s'assurer de la mise en œuvre de la démarche, toute l'équipe de gestion est impliquée dans la prise en compte des critères ESG.

Au niveau du processus d'intégration des critères ESG, notre démarche repose sur 4 piliers :

## 1. Sourcing de projets



## 2. Investissements responsables

## 4. Engagement écoresponsable des collaborateurs

## 3. Gestion engagée des actifs

### 1. Sourcing de projets

MIMCO Capital réalise systématiquement une due diligence approfondie de ses projets d'investissement en veillant à identifier les critères ESG essentiels dans le cadre de nouveaux développements immobiliers ou de revitalisation immobilière incluant d'importants travaux.

### 2. Investissements responsables

Dans une approche de création de valeur par l'investissement responsable, MIMCO Capital s'assure de l'intégration des critères ESG dans sa gestion de l'opération immobilière, y compris s'il devait y avoir recours à des prestataires externes et tout en restant engagé auprès des locataires et en respectant leur comportement.

### 3. Gestion engagée des actifs

Concernant la gestion opérationnelle de ses actifs, MIMCO Capital porte une attention particulière à la bonne exécution de ses chantiers, que ce soit en termes de gestion humaine des travailleurs pour préserver leur sécurité et leur santé ou encore en matière de gestion des déchets.

### 4. Engagement écoresponsable des collaborateurs

Au sein de MIMCO Capital, l'ensemble des collaborateurs s'engagent à mettre en œuvre au quotidien des éco-gestes afin de réduire leur empreinte carbone (dématérialisation, recyclage des déchets, réduction de la consommation d'eau et d'énergie, etc.).

## Fonds concernés par les critères ESG et contexte réglementaire

---

**EVEREST ONE SICAV-FIAR** est un fonds d'investissement alternatif réservé luxembourgeois organisé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable soumis à la Loi de 2016, à la Loi de 1915 (pour autant qu'il n'y est pas dérogé par la Loi de 2016) et aux Statuts. Le Fonds est un FIA pour les besoins de la Directive AIFM et son GFIA au sens de l'article 5.1(a) de la Directive AIFM est le GFIA. Le fonds a été constitué sous forme d'une société en commandite par actions le 16 avril 2019 et est enregistré auprès du Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg sous le numéro B 233886. Fuchs Asset Management S.A. est le gestionnaire de fonds d'investissement alternatif du Fonds conformément à l'article 4.1 de la Loi AIFM et aux termes d'un contrat de gestion avec le Fonds.

**BUILDIM SICAV-FIAR** est une société en commandite par actions constituée sous le régime des Lois du Grand-Duché de Luxembourg en tant que fonds d'investissement alternatif réservé immatriculé auprès du Registre de Commerce et de sociétés de Luxembourg le 27 mai 2019 sous le matricule B234682. La Société est soumise à la Loi du 23 juillet 2016 relative aux fonds d'investissement alternatifs réservés, telle que modifiée ou complétée de temps à autre. Le Fonds remplit les conditions requises en tant que Fonds d'Investissement Alternatif Réservé (FIAR) et a désigné Fuchs Asset Management SA comme son gestionnaire de fonds d'investissements alternatifs. Fuchs Asset Management est une société de gestion au sens du chapitre 15 de la loi du 17 décembre 2010 relative aux organismes de placement collectif.

**OCITY SICAV-FIAR** est un fonds d'investissement alternatif réservé luxembourgeois organisé sous la forme d'une SCA à compartiments multiples soumise à la Loi de 2016, à la Loi de 1915 (pour autant qu'il n'y est pas dérogé par la Loi de 2016) et aux Statuts. Le Fonds est un FIA pour les besoins de la Directive AIFM et son GFIA au sens de l'article 5.1(a) de la Directive AIFM est le GFIA. Le Fonds a été constitué le 7 octobre 2020 et est enregistré auprès du RCSL sous le numéro B 247 898. Fuchs Asset Management S.A. est le gestionnaire de fonds d'investissement alternatif du Fonds conformément à l'article 4.1 de la Loi AIFM et aux termes d'un contrat de gestion avec le Fonds.

Ces Fonds sont réservés exclusivement aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE - MiFID II et aux investisseurs avertis au sens de la réglementation luxembourgeoise, désignant tout investisseur averti au sens de l'article 2 de la Loi de 2016 qui (a) a confirmé par écrit son adhésion au statut d'Investisseur Averti et (b) soit (i) investit un minimum de 125.000 EUR dans le Fonds, soit (ii) bénéficie d'une attestation de la part d'un établissement de crédit, d'un autre professionnel du secteur financier soumis à des règles de conduites conformes à la Directive MiFID, d'une société de gestion au sens de la Directive 2009/65/CE ou d'un gestionnaire de fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive AIFM, certifiant son expertise, son expérience et sa connaissance pour apprécier de manière adéquate un placement dans le Fonds.

Conformément à la législation et à la réglementation luxembourgeoises, en particulier la loi luxembourgeoise du 19 février 1973 (telle que modifiée) visant à lutter contre la toxicomanie, la loi du 5 avril 1993 (telle que modifiée) sur le secteur financier et la loi du 12 novembre 2004 (telle que modifiée) en ce qui concerne la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement des activités terroristes, les règlements de la CSSF n° 12- 01 et n° 12-02, et les circulaires 11/529 et 13/556 de la CSSF imposent à tous professionnels du secteur financier d'empêcher l'utilisation d'organismes de placement collectif à des fins de blanchiment de capitaux.

**Nous appliquerons cette politique ESG à l'intégralité de nos fonds en cours et à venir.**

# Reporting et révision

---

Cette charte vient cristalliser notre engagement de soutenir et déployer une approche responsable et durable dans notre métier et notre vie de tous les jours, c'est-à-dire d'analyser tous nos investissements d'un point de vue ESG et de communiquer avec transparence sur les progrès réalisés.

Aussi, en tant que signataire des PRI, nous sommes tenus de rendre compte chaque année des résultats de nos actions en matière d'investissement responsable dans le cadre d'un reporting annuel qui montrera l'avancée de notre politique d'investissement responsable et ESG concernant nos investissements effectués pendant l'année.

Notre politique ESG sera régulièrement réexaminée afin d'en évaluer l'efficacité et de déterminer si elle reflète toujours les convictions d'investissement de notre Groupe.

Concernant la présente charte ESG, elle sera mise à jour annuellement si nécessaire.

*Charte rédigée en juin 2020.  
Mise à jour en avril 2022.*

