MIMCO Asset Management

Rapport Article 29 de la Loi Energie et Climat 2025

MIMCO Asset Management

SOMMAIRE

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance p.3
a) Démarche générale de l'entité p.3
b) Contenu, fréquence et moyens d'information des personnes souscripteurs p.4
c) Adhésion de l'entité à une charte, code, initiative ou obtention d'un label p.5

B. Moyens internes déployés par l'entité p.6
a) Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG p.6
b) Recours à des prestataires externes et fournisseurs de données p.7
c) Actions de renforcement des capacités internes de l'entité p.7

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité p.8
a) Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance en matière de prise de décisions relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité p.8
b) Inclusion dans les politiques de rémunération des informations sur leur adaptation à l'intégration des risques de durabilité p.8
c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité p.8

D. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre p.9
a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement p.9
b) Présentation de la politique de vote p.9
c) Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie p.9

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles p.10

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris p.11
a) Contexte p.11
b) Stratégies d'atténuation du changement climatique de MIMCO p.12

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité p.14
a) Contexte p.14
b) Stratégies d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité de MIMCO AM p.14

H. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques p.15

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) p.19

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

a) Démarche générale de l'entité

Le Groupe MIMCO a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable allant au-delà des critères purement financiers. En effet, le groupe MIMCO veille à intégrer dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement, une réflexion socialement responsable répondant aux enjeux du secteur immobilier.

Dans cette démarche, le Groupe MIMCO s'appuie sur la collecte, l'analyse et le suivi de données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) afin d'évaluer la performance extra-financière de ses actifs et de ses investissements. Toutefois, cette approche présente certaines limites méthodologiques liées à la disponibilité, à la qualité et à l'exhaustivité des données recueillies. Certaines informations peuvent en effet présenter des limites de couverture, de fiabilité ou de comparabilité, notamment pour les actifs nouvellement acquis, pour lesquels l'historique de données est parfois incomplet, ou dans certains pays où la collecte et la remontée d'informations peuvent s'avérer plus complexes. Le Groupe MIMCO s'attache néanmoins à améliorer continuellement la qualité des données utilisées et à renforcer ses dispositifs de collecte et de contrôle afin de fiabiliser ses analyses et ses décisions d'investissement.

La prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) conduisent en outre à une meilleure évaluation des investissements en termes d'utilité et de durabilité. Ainsi, le groupe MIMCO souhaite s'inscrire dans une démarche de progrès permanent et d'appropriation de l'approche ESG, afin de mettre en œuvre sa propre politique en matière d'Environnement, de Social et de Gouvernance. Dans cette optique, une Charte ESG a notamment été réalisée et diffusée sur le site internet du Groupe.

Afin de déployer la démarche initiée par le Groupe, la société de gestion règlementée française nommée « MIMCO Asset Management », souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle acquiert et gère. A cette fin, pour le compte des fonds sous gestion, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, ses parties prenantes clés au sein du bâtiment. Cette initiative prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice de 100% des fonds maison sous gestion en 2025 représentant 100 % des actifs immobilier en valeur et 86% des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG propres à chaque fonds.

Par ailleurs, 85,92% du patrimoine sous gestion est labellisé ISR (donnée exprimée en % des encours gérés au 31/12/2025), sont concernés les fonds MIMCO GRAND-DUCAL, MIMCO REVITALIZE et MIMCO GREEN-VALUE.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour l'objectif financier de délivrer des actifs fonctionnels, utiles sur le moyen et le long terme, en répondant aux besoins :

- Des futurs preneurs ;
- Du secteur ;
- De la société ;
- De la réglementation ;

Dans le but de bénéficier d'une meilleure attractivité sur le marché dès la phase conception des projets.

b) Contenu, fréquence et moyens d'information des personnes souscripteurs

En application des articles 6 à 9 du Règlement européen n°2019/2088 dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR », pour chaque fonds, il doit être publié, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

Au titre du Règlement européen (UE) n°2019/2088 (« Règlement SFDR ») chaque fonds qui promeut les caractéristiques environnementales et sociales (fonds « Article 8 » SFDR) ou poursuit un objectif d'investissement durable (fonds « Article 9 » SFDR) sont tenus de publier des informations sur la prise en compte des critères environnementaux et sociaux en annexe des documents précontractuels et des rapports annuels. Depuis le 1er janvier 2023 pour les fonds de MIMCO AM concernés par l'article 8 du Règlement SFDR, MIMCO AM met à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations précontractuelles au sein de la section « Documents » disponible sur la page internet de chacun des fonds. Ce document renseigne notamment sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds et les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité pris en compte et les indicateurs associés.

A noter, qu'à ce jour, aucun fonds de MIMCO AM n'est classé « Article 9 » SFDR ayant pour objectif l'investissement durable.

Par ailleurs, pour les fonds labellisés ISR, les documents suivants sont également publiés et disponibles à tout moment :

- Les objectifs extra-financiers poursuivis par le fonds
- La méthodologie d'évaluation ESG
- La politique d'engagement des parties prenantes
- Le code de transparence

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : www.mimco-am.com	Trimestrielle
Rapports annuels	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants	Site internet : www.mimco-am.com	Annuelle

Une page entière sur le site internet de MIMCO AM est également dédiée à la présentation de la politique ESG de la société.

Enfin, pour chaque fonds labellisé ISR, un rapport ESG doit être transmis annuellement aux investisseurs. Dans ce rapport, le fonds renseigne l'évaluation ESG qui a été conduite pour les 5 actifs les plus performants sur le plan ESG, pour les 5 actifs les moins performants sur le plan

ESG et pour les 5 actifs les plus importants (en valeur) en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre.

Dans ce rapport, le fonds communique également sur différents indicateurs (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement, ...) et mène une étude comparative des résultats de ces indicateurs par rapport à un benchmark de marché.

c) Adhésion de l'entité à une charte, code, initiative ou obtention d'un label

Conscient de l'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 s'engage à agir en tant qu'investisseur responsable et à minimiser les effets de l'exploitation de ses actifs immobiliers.

Sur un marché de plus en plus concurrentiel, nous souhaitons en effet donner du sens à l'épargne de nos investisseurs. L'adhésion du groupe MIMCO en janvier 2020 aux six Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), soutenus par l'Organisation des Nations Unies, formalise notre volonté de transparence vis-à-vis de nos partenaires et actionnaires et constitue une étape emblématique dans cette démarche.

En rejoignant ce principal réseau international de gestionnaires d'actifs et d'investisseurs responsables, le groupe MIMCO soutient la durabilité au niveau mondial et s'engage à décliner de manière opérationnelle et progressive ces principes visant à intégrer les dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) dans la gestion de ses actifs.

Nous sommes convaincus qu'une politique ESG robuste peut influencer fortement la performance financière à long terme et le rendement de nos investissements.

Du fait de son appartenance au groupe MIMCO, MIMCO AM participe aux initiatives du groupe en faveur de la durabilité dans le secteur financier.

MIMCO AM est également membre de l'ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier. Elle assiste et participe à ce titre à différentes réunions et groupes de travail, notamment sur les sujets ESG.

Les fonds MIMCO GRAND-DUCAL, MIMCO REVITALIZE et MIMCO GREEN-VALUE sont labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable).

B. Moyens internes déployés par l'entité

a) Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

La conviction de MIMCO AM est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la société de gestion. Ainsi toutes les fonctions clés de MIMCO AM sont impliquées et formées sur les enjeux ESG :

- Pour l'ensemble de ses fonds, la société de gestion dispose d'un référent ISR qui contrôle l'ensemble des processus liés à l'activité d'investissement responsable ;
- Le comité d'investissement est la garante que l'analyse ESG de chaque actif a bien été menée et est conforme à la stratégie du fonds. Elle s'assure avec l'équipe Marketing Communication de la complétude et de l'exhaustivité des reportings financiers et extra-financiers ;
- La Direction commerciale participe par ses interventions extérieures à la formation des intermédiaires de distribution (CGP, banques, réseaux) sur l'investissement responsable ;
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et que les exigences du label ISR sont bien prises en compte.

Les moyens humains, techniques et financiers opérationnels liés à la gestion ESG des actifs sont donc de la responsabilité des équipes immobilière du Groupe MIMCO. Les équipes Asset Management et Acquisition hautement qualifiées s'appuient sur leurs conseils techniques qui vieille à l'intégration des critères ESG tout au long de la vie des actifs (de la pré-acquistion, à la détention jusqu'à la cession). Les asset managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs.

Les moyens consacrés aux actifs gérés par MIMCO AM (100% des encours de MIMCO AM hors fonds dédiés) s'appuient sur ses équipes toutes formées à l'intégration des enjeux extra financiers dans le sourcing, l'acquisition et la gestion des actifs.

Tous les prestataires externes (Property Manager, écologues, auditeurs énergétiques…) intervenant sur les actifs sont sélectionnés sur la base de leurs compétences et de leurs références en matière ESG.

- <u>Ressources financières :</u>

En termes d'investissements financiers pour atteindre ses objectifs ESG en 2025, MIMCO AM a engagé pour a gestion :

- 3,4 k€ pour l'audit de son fonds MIMCO GRAND-DUCAL pour le label ISR ;
- 5,6 k€ pour l'audit de son fonds MIMCO REVITALIZE pour le label ISR ;
- 4,8 k€ pour l'audit de son fonds MIMCO GREEN-VALUE pour le label ISR ;

Ainsi, les ressources financières dédiées au déploiement de la stratégie ESG sur l'exercice 2025 sont de 13,8 k€, ce qui correspond à environ 0,00% des encours totaux gérés par MIMCO AM sur cette même période pour les fonds concernés.

- Ressources techniques :

Concernant les ressources techniques utilisées pour déployer sa stratégie ESG, MIMCO AM fait appel à différents prestataires de conseil règlementaire, juridique ou technique : Wild Trees, Gide, Kroll...

b) Recours à des prestataires externes et fournisseurs de données

De plus, pour l'accompagner dans la formalisation de sa démarche ESG et le processus de labellisation ISR de ses fonds, MIMCO AM s'appuie sur les services d'un cabinet de conseil spécialisé dans le domaine environnemental et social appliqué au secteur de l'investissement immobilier, à savoir la société Wild Trees.

c) Actions de renforcement des capacités internes de l'entité

En termes de communication, MIMCO AM souhaite être la plus transparente possible sur sa stratégie ESG. A ce titre elle met à disposition l'ensemble des documents ISR sur son site internet en cohérence avec le label ISR. Comme indiqué précédemment, une page du site internet est dédiée à la méthodologie ESG et son engagement

Pour chaque fonds labelisés, les reportings financiers sont complétés d'un volet ESG pour le suivi des notes et des plans d'actions notamment.

Chaque année un rapport extra-financier est publié au sein du rapport annuel de chaque fonds.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

a) Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance en matière de prise de décisions relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité

Le comité de direction de MIMCO AM se réunit à fréquence régulière pour superviser la stratégie ISR notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

b) Inclusion dans les politiques de rémunération des informations sur leur adaptation à l'intégration des risques de durabilité

Conformément à l'Article 5 de SFDR, MIMCO Asset Management a intégré des critères portant sur les risques de durabilité à sa politique de rémunération.

La politique de rémunération de MIMCO Asset Management a pour objectif d'aligner les intérêts des employés avec la vision de long terme de la SGP tout en promouvant une culture de gestion des risques robuste permettant de protéger la valeur des investissements en portefeuille.

Pour plus d'information : consultez notre déclaration sur l'intégration des risques de durabilité dans la politique de rémunération sur le site internet de MIMCO AM.

c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité

A ce jour, il n'existe aucun règlement interne du conseil d'administration ou du comité de surveillance de MIMCO AM. Les critères ESG sont intégrés dans les procédures opérationnelles, ainsi que dans le plan de conformité et de contrôle interne.

D. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre

a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Dans le cadre des investissements immobiliers gérés dans une démarche ISR, une politique d'engagement avec les Parties Prenantes a été formalisée.

b) Présentation de la politique de vote

MIMCO Asset Management a défini une politique de vote qui encadre les principes auxquels MIMCO Asset Management entend se reporter à l'occasion de l'exercice des droits de vote, ainsi que les modalités selon lesquelles MIMCO Asset Management exercera ses droits de vote.

La politique de vote de MIMCO Asset Management est partie intégrante de sa politique d'engagement actionnarial.

MIMCO Asset Management rend compte de sa pratique en matière d'utilisation des droits de vote dans les rapports annuels des fonds gérés.

c) Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie

MIMCO AM s'est fixé pour objectif d'intégrer pleinement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie de gestion et a obtenu le Label ISR pour 100 % de ses fonds maison (MIMCO GRAND-DUCAL, MIMCO REVITALIZE et MIMCO GREEN-VALUE). MIMCO AM a mis en place une méthodologie de classification de ses actifs selon une approche « Best in Class » ou « Best in Progress ». À partir de cette évaluation, des plans d'actions sont définis afin d'améliorer la performance ESG des actifs concernés. Ces actions peuvent notamment porter sur la mise en place de systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), l'optimisation des consommations énergétiques, l'intégration de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires, ou encore la réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires.

Dans le cadre de sa stratégie d'engagement, MIMCO AM entretient un dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes, notamment les locataires, les property managers, les prestataires techniques et les différents intervenants de la chaîne de valeur immobilière. Cette démarche vise à promouvoir les bonnes pratiques ESG, à sensibiliser les parties prenantes aux enjeux de durabilité et à favoriser l'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs sous gestion. À ce titre, MIMCO AM veille à intégrer, dans la mesure du possible, des clauses ESG au sein des contrats conclus avec ses prestataires et partenaires afin d'encourager le respect de standards environnementaux, sociaux et de gouvernance conformes à ses engagements.

Le suivi des actions mises en œuvre est assuré de manière continue par les équipes d'Asset Management dans le cadre des dispositifs de pilotage et de reporting des fonds. Les données et indicateurs collectés sont consolidés annuellement afin d'évaluer l'efficacité des actions engagées et d'alimenter le rapport ESG de chacun des fonds bénéficiant du Label ISR.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Le Règlement européen (UE) 2020/852, dit « Règlement Taxonomie », établit un cadre permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Pour être reconnu comme durable au sens de ce règlement, un investissement doit contribuer de manière substantielle à l'un des objectifs environnementaux définis par la Taxonomie, ne causer aucun préjudice significatif aux autres objectifs (« Do No Significant Harm »), respecter les garanties minimales en matière sociale et de gouvernance et satisfaire aux critères d'examen technique définis par les actes délégués applicables.

Les activités de MIMCO AM et de ses fonds sont susceptibles d'être éligibles à la Taxonomie européenne, notamment au titre des activités 7.2 « Rénovation de bâtiments existants » et 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » du Règlement Délégué (UE) 2021/2139. Ces activités couvrent respectivement les opérations d'amélioration de la performance environnementale du parc immobilier existant et la détention d'actifs immobiliers.

À ce jour, aucun investissement des fonds gérés par MIMCO AM n'est considéré comme aligné avec les critères techniques de la Taxonomie européenne. En effet, bien que certaines opérations menées contribuent à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des actifs, les conditions d'alignement fixées par la réglementation demeurent particulièrement exigeantes et nécessitent la démonstration du respect de l'ensemble des critères techniques applicables, ainsi que la disponibilité de données fiables et documentées permettant d'en justifier la conformité.

MIMCO AM poursuit néanmoins ses actions d'amélioration du parc immobilier existant, notamment à travers des programmes de rénovation énergétique et environnementale visant à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des actifs sous gestion. Ces démarches s'inscrivent dans les objectifs de transition écologique du secteur immobilier et contribuent à renforcer progressivement la performance durable des portefeuilles gérés.

L'engagement de MIMCO AM, au travers de ses trois fonds labellisés ISR et article 8 SFDR, est sa démarche « Best in Progress » qui ne rentre pas, à ce jour, dans l'alignement avec la Taxonomie. Cette part s'élève à 0% pour l'année 2025.

Informations relatives à la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

MIMCO AM accorde une priorité particulière à d'autres critères ESG tels que l'empreinte carbone, l'efficacité énergétique ou les droits humains. MIMCO AM estime que ces critères ont un impact plus direct sur les enjeux environnementaux et sociaux auxquels la société de gestion est confrontée aujourd'hui. Par conséquent, la stratégie d'investissement est axée sur ces domaines spécifiques plutôt que sur l'alignement aux accords internationaux.

Fonds	% d'exposition aux énergies fossiles	Taux de couverture
Mimco Green Value	0%	100%
Mimco Grand Ducal	0%	100%
Mimco Revitalize	0%	100%

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris

a) Contexte

Face au constat de l'existence d'un réchauffement climatique d'origine anthropique d'une rapidité sans précédent confirmée par la communauté scientifique, et conscients de la nécessité d'embarquer l'ensemble des pays dans la réponse à apporter, les dirigeants mondiaux se sont réunis en 2015 dans le cadre de la COP 21 (Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques) et ont adopté l'Accord de Paris.

Cet accord international pose différents objectifs au sein de ses articles 2 et 4 :

- Contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et poursuivre l'action menée pour limiter l'élévation de la température à 1,5 °C aux niveaux préindustriels afin de réduire sensiblement les risques et les effets du changement climatique ;
- Renforcer les capacités d'adaptation aux effets néfastes du changement climatique et promouvoir la résilience face à ces changements ;
- Promouvoir un développement à faible émissions de gaz à effet de serre (d'une manière qui ne menace pas la production alimentaire), visant la neutralité carbone au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle (équilibre entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre) ;
- Rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution bas carbone et résilient.

Ces principes sont énoncés dans un cadre d'équités entre les pays développés et en développement, de développement durable et de lutte contre la pauvreté.

Concernant l'objectif d'atténuation du changement climatique, sur le plan national, la France a élaboré une feuille de route intitulée Stratégie Nationale de développement à faible intensité carbone (ou « Stratégie nationale bas carbone » ou « SNBC ») qu'elle a introduite par l'intermédiaire de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV).

Cette stratégie définit une trajectoire de réduction de émissions de gaz à effet de serre afin de permettre d'atteindre ce qui sera considéré comme la neutralité carbone nationale en 2050.

Pour le secteur du bâtiment, la SNBC 2, fruit de la révision de la SNBC en 2018-2019, porte un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 49% en 2030 par rapport à 2015 et de neutralité carbone en 2050.

Elle pose 4 orientations qui ont pour but de permettre l'atteinte de ces objectifs :

- Orientation B 1 : guider l'évolution du mix énergétique sur la phase d'usage des bâtiments existants et neufs vers une consommation énergétique totalement décarbonée
- Orientation B 2 : inciter à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire afin d'atteindre un niveau BBC (Bâtiment Bas-Carbone) équivalent en moyenne sur l'ensemble du parc
- Orientation B 3 : accroître les niveaux de performance énergie et carbone sur les bâtiments neufs dans les futures réglementations environnementales
- Orientation B 4 : viser une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages

b) Stratégies d'atténuation du changement climatique de MIMCO AM

Consciente du rôle que doit jouer chaque acteur dans la participation à l'atténuation du changement climatique, MIMCO AM intègre cet enjeu dans la stratégie d'investissement de l'ensemble de ses fonds.

En fonction de la typologie d'actifs concernée, la stratégie d'alignement du fonds avec les objectifs de l'Accord de Paris en matière de limitation du réchauffement climatique diffère nécessairement dans la mesure où les réglementations applicables diffèrent également.

Les développements ci-dessous traitent des différentes stratégies d'alignement du patrimoine de MIMCO AM sur le plan de la réduction des émissions de gaz à effet de serre avec l'Accord de Paris et la SNBC 2 en fonction des différentes typologies d'actifs. La partie relative à sa stratégie d'adaptation au changement climatique est quant à elle traitée dans la section H du présent rapport.

- ***Actifs à usage tertiaire situés en France, d'une surface > 1000 m² (Fonds : MIMCO REVITALIZE)***

Pour les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface supérieure à 1000 m², l'alignement à la Stratégie Nationale Bas Carbone passe par le respect du Décret Eco-Energie Tertiaire (DEET) (dit « Décret tertiaire »). Cette réglementation impose les objectifs suivants :

1/ Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit (exprimé en kWh/m²/an) :
- de - 40 % en 2030,
- de - 50 % en 2040,
- et de - 60% en 2050,

par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

2/ Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction :
- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés,
- d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité,
- ou de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

1 actif français tertiaire détenu par MIMCO REVITALIZE au 31/12/2025 est concerné par ce décret dont la quote-part de détention représente 1,3% des encours de MIMCO Asset Management.

L'alignement de la stratégie aux objectifs de l'Accord de Paris et de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC 2) pour cet actif tertiaire de plus de 1 000 m² repose notamment sur le respect des exigences du dispositif Éco Énergie Tertiaire. Le suivi de cette trajectoire est réalisé à partir d'indicateurs de consommation énergétique exprimés en énergie finale, tous fluides et tous usages confondus, rapportés au m² et à l'année.

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration de la performance énergétique, l'actif a fait l'objet en 2025 d'un raccordement au réseau de chauffage urbain (CPU). Cette opération devrait contribuer à la réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone du bâtiment, tout en favorisant l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

Pour l'année 2024, les données de consommation ne couvraient qu'une période partielle, ce qui n'a pas permis de calculer un résultat représentatif sur une année complète. Par ailleurs, les consommations observées en 2025 ne sont pas considérées comme représentatives du fonctionnement normal de l'actif, celui-ci ayant été progressivement puis totalement libéré par ses occupants au cours de l'exercice. Les analyses de performance énergétique et d'alignement réglementaire devront donc être appréciées et affinées au regard des données réelles d'exploitation futures, dès lors que les actifs présenteront un taux d'occupation stabilisé.

- ***Actifs à usage tertiaire d'une surface < 1000 m² situés en France***

Les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface inférieure à 1000 m² ne sont pas concernés par le Décret tertiaire. Aucun actif n'est actuellement concerné dans le patrimoine géré par MIMCO Asset Management.

- ***Actifs situés à l'étranger (au sein de l'UE) – MIMCO REVITALIZE (dont une part des actifs sont situés à l'étranger dans l'UE)***

Les pays de l'UE ayant l'obligation de mettre en place des règlementations afin de respecter l'accord de Paris, MIMCO REVITALIZE s'engage à respecter ces réglementations locales.

- ***Actifs de fonds MIMCO GREEN-VALUE et MIMCO GRAND-DUCAL***

Les fonds MIMCO GRAND-DUCAL et MIMCO GREEN-VALUE sont composés de projet en développement ou de restructuration de friche ou d'actifs existants qui ne sont donc pas en phase d'exploitation. Ils n'entrent donc pas dans le champ d'application du décret tertiaire pour le moment. Pour ces actifs, MIMCO vise une livraison en ligne avec les dernières normes de marché.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

a) Contexte

Considérée comme un document clé d'un développement soutenable, la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992, à l'issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro a fixé pour l'ensemble des Etats parties (dont la France) les objectifs suivants :

- La conservation de la diversité biologique,
- L'utilisation durable de la diversité biologique et,
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques.

Sont considérés comme éléments constitutifs de la « diversité biologique » toutes les formes de vie sur Terre, y compris les écosystèmes, les animaux, les plantes, les champignons, les micro-organismes et la diversité génétique.

La France a concrétisé son engagement par l'édition de sa Stratégie nationale pour la biodiversité 2030 (SNB) portant sur la période 2022 à 2030 et édicte 3 principes fondateurs : la sobriété dans l'usage des ressources naturelles ;

- La cohérence des actions, que ce soit au niveau des politiques publiques et des partenariats avec le secteur privé ou à celui des échelles d'intervention, qui peuvent être locales, nationales ou internationales ;
- L'opérationnalité, pour entraîner par des actions concrètes, les changements nécessaires à la transition écologique.

b) Stratégies d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité de MIMCO AM

MIMCO AM intègre les enjeux de biodiversité dans sa démarche ISR et dans les processus d'analyse extra-financière mis en œuvre dès les phases de due diligence et d'acquisition des actifs. Bien que la société de gestion accorde également une attention particulière à des thématiques telles que la réduction de l'empreinte carbone, l'efficacité énergétique ou le respect des droits humains, la préservation et le développement de la biodiversité constituent un axe d'évaluation à part entière au sein des grilles de notation ISR des fonds gérés.
Ainsi, les trois fonds labellisés ISR de MIMCO AM intègrent des indicateurs spécifiques relatifs à la biodiversité :

- **MIMCO GREEN VALUE** évalue notamment la diversification des strates végétales présentes sur les actifs. L'objectif est de favoriser une biodiversité plus riche grâce à la présence d'au moins deux strates végétales distinctes (arbres, arbustes, couvre-sols, prairies, etc.), conformément à la note cible définie dans la grille ISR du fonds.

- **MIMCO REVITALIZE** suit le nombre d'actions mises en œuvre en faveur de la biodiversité. Cet indicateur couvre notamment la création de palettes végétales locales, la gestion écologique des espaces verts, la renaturation des surfaces artificialisées, l'installation d'habitats favorables à la faune (nichoirs, ruches, hôtels à insectes, tas de bois morts, mares, toitures végétalisées, etc.) ainsi que toute autre mesure identifiée comme contribuant positivement à la biodiversité.

- **MIMCO GRAND-DUCAL** intègre également un critère de diversification des strates végétales avec un objectif minimal de deux strates végétales distinctes permettant

de favoriser le développement d'écosystèmes plus résilients et plus favorables à la biodiversité locale.

Au-delà de ces critères d'évaluation, MIMCO AM encourage, lorsque les caractéristiques des actifs le permettent, la mise en œuvre d'actions concrètes visant à préserver ou restaurer la biodiversité, notamment par la végétalisation des espaces extérieurs, la limitation de l'artificialisation des sols et le développement d'habitats favorables à la faune et à la flore. Le suivi de ces indicateurs et des plans d'actions associés est assuré dans le cadre du reporting ESG annuel des fonds labellisés ISR.

H. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

L'Union européenne s'est fixée pour objectif de financer la transition vers une économie bas carbone grâce à trois piliers :

1. Réorienter les flux de capitaux vers une économie plus durable
2. Intégrer la durabilité dans la gestion des risques
3. Favoriser la transparence et le long terme dans les activités financières et économiques.

Le règlement européen SFDR 2019/2088 (règlement « Disclosure ») a introduit des nouvelles obligations règlementaires pour le secteur financier afin d'accroitre la transparence en matière de durabilité des acteurs des marchés financiers ainsi que des produits financiers.

Le règlement SFDR demande dans un premier temps de définir la classification de chaque produit financier en fonction de ses caractéristiques. La classification des fonds peut être résumée comme ceci :

- Produits éligibles à l'article 8 : le produit promeut des caractéristiques environnementaux, sociaux, ou bien les deux.
- Produits éligibles à l'article 9 : le produit a pour objectif l'investissement durable, c'est-à-dire que l'investissement est réalisé dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental et/ou social, pour autant que ces investissements ne causent pas de préjudice important à un de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.
- Produits éligibles à l'article 6 : si le fonds n'est ni conforme à l'article 8, ni à l'article 9, il est donc conforme à l'article 6. Ce statut n'implique aucune prise en compte particulière de critères environnementaux ou sociaux. Cependant, un devoir de transparence sur cette non-intégration dans la gestion du produit demeure.

MIMCO AM gère aujourd'hui de nombreux actifs immobiliers, principalement des projets en développement en résidentiel et logistique mais également dans des actifs existants tertiaires (bureaux, hôtels, etc.).

Risques de durabilité

Conformément à l'article 3 de SFDR, la stratégie d'intégration de facteurs ESG de la société de gestion a pour objectif d'assurer que MIMCO AM est pleinement consciente des risques majeurs et opportunités que représentent des investissements potentiels grâce à l'ajout de niveaux de vigilances et de due diligences supplémentaires dans son analyse financière et son processus de décision.

Vous pouvez retrouver notre déclaration sur l'intégration des risques de durabilité dans le processus d'investissement sur le site internet de MIMCO AM.

MIMCO Asset Management adresse dans sa politique d'investissement les risques de durabilité suivants : performance énergétique, gestion des déchets, utilisation des ressources en eau, transport de matériaux, conditions de travail (santé, sécurité), pratiques anticoncurrentielles.

La politique de gestion des risques ESG de MIMCO Asset Management intervient tout au long du cycle d'investissement :

- Lors de la phase d'acquisition via une grille d'évaluation faisant office de due diligences ESG. Cette due diligence donne lieu à une note initiale.
- Lors de la phase d'investissement : un suivi est effectué tout au long du développement du projet. Des plans d'améliorations sont mises en place permettant d'obtenir une nouvelle note.
- Des contrôles de premier et second niveau sont ensuite conduits pour veiller au respect de la méthodologie d'analyse et de la politique ESG de MIMCO Asset Management.

Risques extra-financiers

Conformément à la réglementation, la SGP a mis en place une cartographie des risques ESG pour ses fonds labelisés ISR afin d'identifier les incidences des risques susceptibles d'exister et/ou déjà identifiés ainsi que des indicateurs de risques pertinents et un système de limitation de ces risques.

En effet, la mise en place et l'utilisation de la cartographie des risques ESG permet d'identifier, parmi l'ensemble des risques issus des veilles sectorielles et réglementaires, les risques ESG susceptibles d'être supportés par les fonds labélisés ISR au travers de leurs actifs immobiliers. Cela permet ensuite de définir un niveau de priorité en fonction des mesures déjà prises par MIMCO AM.

La classification des risques par typologie au sein de la cartographie, s'appuie sur les recommandations de la TCFD :

➔ Risques physiques :
- Risques Aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
- Risques Chroniques, liés au changement climatique sur le long terme

➔ Risques de transition :
- Risques juridiques et politiques
- Risques de marché
- Risques de réputation

Après avoir été identifiés, les risques sont évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux désignés comme les plus importants. C'est ainsi que cinq risques les plus importants ont été identifiés. Sur l'ensemble des trois fonds labellisés ISR à date (i.e. Grand-Ducal, Green-Value et Revitalize), les cinq risques suivants ont été jugés comme prioritaires.

a) Risques relatifs à la perte du label ISR
Thématique : Gouvernance
Catégorisation TCFD du risque : Risque de transition (réglementaire, de marché et de réputation)
Définition : Dès lors que la société de gestion entreprend une démarche de labélisation ISR la perte du label ou son non-renouvellement dans les 3 ans constitue un risque

opérationnel à part entière, qu'il convient d'identifier et d'anticiper. Cette perte de label ou ce non-renouvellement peut survenir en raison du non-respect des obligations du référentiel ISR ou des procédures et politiques définies et pourrait alors entraîner un risque de non-référencement chez un investisseur et conduire à une baisse du capital investi, impactant ainsi la performance financière / rendement de la SGP et des fonds.

b) Risques relatifs à la biodiversité
Thématique : Environnement
Catégorisation TCFD du risque : Risque de transition (règlementaire et de réputation)
Définition : La non-prise en compte de la biodiversité - aussi bien dans la phase de construction, que dans la phase d'exploitation des actifs a des conséquences directes sur l'environnement, notamment la destruction de la faune et de la flore. La destruction de cette biodiversité nuit aux bienfaits naturels qu'elle apporte aux écosystèmes comme son rôle de régulateur du climat, de l'air et de l'eau ou encore son implication dans le procédé de photosynthèse. De plus, l'émergence de nouvelles réglementations relatives aux enjeux de biodiversité peut créer des risques de non-conformité en cas de non-respect de la réglementation. C'est notamment le cas à la suite de l'entrée en vigueur de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ainsi que de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat qui impose de définir une stratégie pour atteindre les objectifs internationaux en matière de biodiversité.

c) Risques relatifs à l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement et de gestion
Thématique : Gouvernance
Catégorisation : Risque de transition (politique, juridique et de réputation)
Définition : Ce risque porte sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de
Gouvernance dans la politique d'investissement immobilière ainsi que dans la politique de gestion des actifs. Les critères ESG pouvant impacter fortement l'activité et la rentabilité de l'entreprise à la hausse ou à la baisse (ex : Risques que les modèles de grilles ISR ne soient pas adaptés pour une opportunité d'investissement ; Risque d'engagement de coûts supplémentaires ESG non budgétés pour répondre aux objectifs ESG), leur prise en compte est essentielle pour garantir sa pérennité à moyen et long terme.

d) Risques relatifs à la pollution
Thématique : Environnement
Catégorisation TCFD du risque : Risque de transition (Réglementaire)
Définition : Le risque de contamination des sols à travers l'utilisation de produits dangereux. La
réglementation oblige d'utiliser des procédés et produits de dépollution lors des phases de construction, de rénovation et de cession en cas de pollution des sols.

e) Risques relatifs aux émissions de GES (carbone)
Thématique : Environnement
Catégorisation TCFD du risque : Risque de transition (Réglementaire)
Définition : Le secteur du bâtiment est le 2ème poste d'émissions de GES le plus important à l'échelle française, porté principalement par les émissions relatives à la construction et aux rénovations des actifs immobiliers mais également à leur exploitation. Dans ce contexte, les réglementations liées aux émissions de GES se sont intensifiées : Objectif d'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2050.

f) **Risques relatifs à l'adaptation au changement climatique**

Thématique : Environnement
Catégorisation TCFD du risque : Risque physique (Chronique et aigu)
Définition : Le changement climatique entraîne une augmentation de la fréquence et de l'intensité de certains aléas naturels susceptibles d'affecter directement les actifs immobiliers. Ces risques physiques comprennent notamment les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations, le retrait-gonflement des argiles, les événements météorologiques extrêmes, les feux de forêt, les épisodes de grand froid, les mouvements de terrain ainsi que certains risques liés à la pollution des sols. Ces phénomènes peuvent avoir des conséquences sur l'intégrité des bâtiments, leur exploitation, leur attractivité, leur valeur de marché et les coûts de maintenance associés.
Contexte réglementaire : Dans le cadre de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat et des recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), MIMCO AM communique sur sa stratégie d'adaptation au changement climatique, laquelle complète sa stratégie d'atténuation présentée en section F. Cette démarche vise à renforcer la résilience des actifs face aux effets actuels et futurs du changement climatique et à intégrer ces enjeux dans les processus de gestion des risques et d'investissement.
Méthodologie d'analyse : MIMCO AM analyse les risques climatiques physiques dès la phase de due diligence préalable à toute acquisition. Cette analyse s'appuie notamment sur les données et ressources mises à disposition par les organismes publics compétents et couvre, selon les caractéristiques de l'actif, l'ensemble des principaux risques climatiques identifiés. L'exposition aux risques physiques constitue un critère d'évaluation intégré au processus d'investissement et à la notation ISR des fonds. L'apparition de risques significatifs non maîtrisables ou nécessitant des investissements disproportionnés pour assurer la résilience de l'actif constitue un élément fortement pénalisant dans la décision d'investissement et peut conduire à l'abandon d'une opportunité d'acquisition.
Prise en compte dans les fonds ISR :
MIMCO GRAND-DUCAL et **MIMCO GREEN VALUE** évaluent le nombre de risques physiques analysés via des ressources gouvernementales ainsi que l'existence de solutions d'adaptation adéquates aux risques identifiés, incluant le cas échéant un plan d'action détaillé.
MIMCO REVITALIZE évalue le nombre de risques physiques analysés et mesure la part des mesures d'adaptation effectivement mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés sur les actifs.
Mesures d'adaptation : À ce jour, MIMCO AM ne déploie pas de stratégie d'adaptation reposant sur des objectifs quantitatifs à l'échelle des portefeuilles. L'approche retenue consiste principalement à identifier et évaluer les risques physiques dès l'acquisition et à intégrer ces enjeux dans les grilles de notation ISR des fonds. Lorsque cela est pertinent, des mesures d'adaptation peuvent être prévues ou mises en œuvre afin de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques identifiés.
Suivi : Le suivi des risques climatiques physiques et des éventuelles mesures d'adaptation est assuré dans le cadre du reporting ESG des fonds et consolidé annuellement au sein des rapports ESG des fonds labellisés ISR.

Prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité

Conformément à l'article 4 du règlement SFDR, MIMCO Asset Management prend en considération les principales incidences négatives (« Principal Adverse Impacts » ou « PAI ») de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Compte tenu de la nature immobilière des investissements réalisés par les fonds gérés, l'identification et la hiérarchisation des incidences négatives reposent principalement sur les enjeux environnementaux et opérationnels les plus significatifs pour les actifs immobiliers. Cette analyse est menée dès les phases de sélection et de due diligence des investissements puis suivie tout au long de la période de détention des actifs.

Dans le cadre de ses démarches ISR et conformément aux annexes SFDR des fonds, MIMCO Asset Management a identifié trois principales incidences négatives considérées comme prioritaires :

- l'exposition à des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- l'exposition à des actifs immobiliers ne disposant pas d'installations de tri des déchets ou de dispositifs de valorisation et de recyclage.

Ces incidences négatives sont prises en compte à travers la politique d'exclusion de la société de gestion, les analyses ESG réalisées lors des acquisitions ainsi que les critères intégrés dans les grilles de notation ISR des fonds. Elles font également l'objet d'un suivi régulier dans le cadre du pilotage ESG des portefeuilles.

Par ailleurs, MIMCO Asset Management applique des exclusions relatives aux armes controversées, aux mines antipersonnel, au charbon thermique, aux sables bitumineux, aux violations des principes du Pacte Mondial des Nations Unies ainsi qu'aux investissements réalisés dans des juridictions faisant l'objet de sanctions internationales applicables.

Les résultats détaillés des indicateurs PAI font l'objet d'une collecte annuelle et sont consolidés dans le cadre du reporting SFDR de la société de gestion. Les données présentées ci-dessous seront mises à jour à l'issue de la campagne de collecte et de contrôle des données de l'exercice concerné.

Principale incidence négative (PAI) suivie par MIMCO AM	Référence réglementaire SFDR	Valeur de l'exercice	Couverture des données	Actions mises en œuvre
Exposition à des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	PAI Immobilier n°17	0%	100%	Aucun immeuble exposé
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	PAI Immobilier n°18	28%	86%	Pas de DPE sur les actifs logistiques.
Exposition à des actifs ne disposant pas d'installations de tri ou de valorisation des déchets	PAI complémentaire suivi par MIMCO AM	Inconnue	Non applicable	Actifs vides et non exploités. Pas de tri.

Les indicateurs présentés ci-dessus sont susceptibles d'évoluer afin de tenir compte des évolutions réglementaires, des exigences du règlement SFDR et de l'amélioration continue des dispositifs de collecte de données ESG mis en œuvre par MIMCO Asset Management.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

A ce jour, parmi les quatre fonds régulés gérés par MIMCO AM, trois sont classées Article 8 au sens du Règlement SFDR. Ces fonds promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Fonds promouvant des objectifs environnementaux et/ou sociaux (article 8)	Fonds ayant pour objectif l'investissement durable (article 9)
MIMCO GRAND-DUCAL	/
MIMCO REVITALIZE	/
MIMCO GREEN-VALUE	/