



Rapport ESG 2023

Article 29 Loi Energie-Climat

Juin 2024

En 2023, Mindston Capital a consolidé sa croissance en renforçant son équipe, notamment par l'intégration d'un nouvel associé et le lancement de deux nouveaux fonds d'investissement.

L'année a également été marquée par le déploiement de la stratégie ESG (Environnement, Social et Gouvernance) au sein du FPCI Mindston Hotels Signature, à la suite de l'acquisition de son premier établissement hôtelier. Nous sommes convaincus que la conjugaison des enjeux ESG et financiers contribue significativement à la valorisation des actifs et, par conséquent, à leur performance. Pour rappel, le FPCI Mindston Hotels Signature vise principalement l'acquisition, la gestion et la cession finale d'hôtels ou d'hôtels-restaurants situés sur le littoral Grand Ouest. Le fonds Mindston Hotels Signature est classé article 8 au sens de la réglementation SFDR.

Au-delà des classifications réglementaires, Mindston Capital intègre les enjeux ESG au cœur de la stratégie et du déploiement de ses différents fonds. Par exemple, dans le cadre du fonds Mindston x Citizens Coliving, Mindston Capital cherche à améliorer la performance énergétique des actifs en visant en moyenne un DPE C.

Toutes les informations présentées dans ce rapport sont arrêtées au 31 décembre 2023.

La Direction Générale

Mindston Capital en bref



L'ADN

Acteur indépendant de l'investissement immobilier et du private equity, Mindston Capital est une **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers**.

Mindston Capital se distingue par des stratégies ciblées et la volonté de création de valeur opérationnelle, en proximité avec le terrain.

En effet, **Mindston Capital considère que l'agilité et la différenciation sont compatibles avec les plus hauts standards méthodologiques** qu'ont connus pendant plus de 20 ans ses dirigeants au sein de groupes internationaux cotés et réglementés (Unibail, Hammerson, Klépierre, Nexity, SIIC de Paris).

Les fondateurs, inspirés par leur parcours dans l'immobilier d'exploitation, considèrent que les actifs doivent s'adapter continuellement aux modes de vie.

410 M€

d'investissements engagés depuis 2022



NOS FONDS

Le FPCI Mindston Luxury Real Estate, fonds d'achat-transformation-revente en **immobilier résidentiel de luxe** ainsi que plusieurs véhicules lancés en 2022 : plus de 80 M€ de levées de capitaux générant une capacité d'investissement de près de 300 M€.

Le FPCI Mindston Hôtels Signature, un fonds de transformation d'**hôtels (murs et fonds) sur le littoral breton** est en cours de collecte avec une capacité d'investissement cible de 80 M€.

Lancement de deux fonds au T2 2023 : l'un dédié au **coliving** visant la réhabilitation de grandes maisons et de petits immeubles existants, et l'autre dédié à la transformation d'un site historique en région parisienne.

Des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au cœur de la stratégie de nos fonds



ENVIRONNEMENT

Nous veillons à la mise en valeur du patrimoine existant et travaillons sur des immeubles existants, avec une ambition de réduire l'empreinte carbone du cycle de vie des projets immobiliers.

Nous engageons des travaux de réhabilitation et de rénovation des actifs permettant d'améliorer leur performance énergétique.

Sur le fonds Mindston x Citizens Coliving, nous visons par exemple un DPE C moyen à l'échelle du portefeuille, soit dans les 25% de résidences principales les plus performantes en France.

Le fonds Mindston Hôtels Signature a pour objectif d'obtenir le label "Green Key" pour les hôtels en portefeuille.



SOCIAL

Nous sensibilisons nos communautés de clients aux enjeux de développement durable et cherchons ainsi à avoir un impact sur un public plus large.

La stratégie du fonds Mindston Hôtels Signature vise notamment à réouvrir les hôtels à l'année, au-delà de la saison estivale, afin de s'inscrire dans la vie locale, tout en pérennisant les emplois.

Le fonds Mindston x Citizens Coliving permet d'offrir des solutions de logement face à la tension du marché locatif, de favoriser l'accès au parcours résidentiel pour les jeunes actifs, tout en contribuant à lutter contre l'isolement et à créer du lien social.



GOUVERNANCE

Nous développons des portefeuilles à l'échelle régionale, ce qui nous permet de mettre en place des politiques d'achat local et responsable sur nos projets, en phase travaux ou exploitation.

Des partenariats avec des acteurs locaux sont mis en place.

Mindston Capital dispose d'une politique d'investissement responsable précisant les modalités de prise en compte des facteurs ESG et des risques en matière de durabilité sur l'ensemble de ses fonds et des participations de ses fonds.

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

Résumé de la démarche

Politique d'intégration des critères ESG

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

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

Évaluation systématique des risques de durabilité

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

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

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

Moyens de communication sur les critères ESG

Informations précontractuelles

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

Rapports annuels

Mindston Capital assure une transparence auprès des investisseurs sur la mise en œuvre de la stratégie ESG des fonds lorsqu'elle est prévue. Ainsi, le rapport annuel des fonds ESG présente les éléments pertinents afin d'assurer leur information notamment sur la mesure des indicateurs ESG.

Autres informations disponibles sur notre site internet

Mindston Capital met à disposition des investisseurs la politique relative à sa démarche responsable.

Adhésion à des initiatives ESG

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

En 2023, la société de gestion est restée attentive aux initiatives de place notamment de l'ASPIM et de l'OID.

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

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

Fonds faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du fonds	Type de fonds	Classe d'actifs	Stratégie ESG	Encours au 31/12/2023
FPCI Mindston Hôtels Signature	Fermé	Capital-investissement	Best in Progress	7 051 181, 01 M€

Au 31 décembre 2023, Mindston Capital gère 7 M€ d'encours prenant en compte les critères ESG soit environ 6,27% des encours sous gestion. Il s'agit d'un fonds catégorisé « Article 8 » au sens de SFDR. La collecte de ce fonds étant en cours au 31 décembre 2023, cette proportion a vocation à croître dans le temps.

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

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

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

Dénomination du fonds	Type de fonds	Classe d'actifs
FPCI Mindston Luxury Real Estate	Fermé	Capital-investissement
Mindston Villa Alpha	Fermé	Capital-investissement
Mindston Villa Beta	Fermé	Capital-investissement
Mindston Villa Gamma	Fermé	Capital-investissement
Mindston Villa Delta	Fermé	Capital-investissement
Mindston X Citizens Coliving	Fermé	Capital-investissement
Domaine du Fay	Fermé	Capital-investissement

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

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

Fonds « Article 8 » : Fonds avec un objectif d'investissement durable au sens de SFDR.



M MINDSTON C A P I T A L

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

Mindston Capital - Société par actions simplifiée - Capital : 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-2000029