



Rapport ESG 2024

Article 29 Loi Energie-Climat

Juin 2025

Mindston Capital a accentué en 2024 l'engagement des véhicules gérés dans des stratégies durables.

Investissement sélectif et trois verticales affirmées.

Nous avons poursuivi la création de valeur autour de trois secteurs clairement définis : l'hôtellerie, le résidentiel de luxe et le coliving, chacun porté par un ou plusieurs véhicules d'investissement.

Expansion de notre stratégie hôtelière et affirmation de nos convictions extra-financières.

Après le succès du premier FPCI Mindston Hotels Signature — classé Article 8 au sens du règlement SFDR et ciblant des actifs sur le littoral du Grand Ouest — nous avons lancé le fonds Hôtels Signature 2 afin d'étendre notre empreinte à l'ensemble du littoral français. Ce deuxième millésime applique les mêmes exigences ESG que le premier. Nous sommes convaincus que la combinaison d'une performance financière solide et d'un impact environnemental et social positif est le moteur d'une création de valeur durable.

Valorisation énergétique du parc.

Nos stratégies de développement impliquent, par nature, des enjeux d'amélioration de la performance énergétique des actifs. Ainsi, le fonds Mindston x Citizens Coliving contribue au renouveau du parc résidentiel, tout en visant à améliorer le DPE moyen de son portefeuille.

Toutes les données et informations présentées dans ce rapport sont arrêtées au 31 décembre 2024.

La Direction Générale

Mindston Capital : la prise en compte des considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)



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 visant à créer de la valeur opérationnelle au plus près du terrain. Cette démarche conjugue agilité et différenciation, tout en respectant les standards méthodologiques que nos dirigeants ont appliqués pendant plus de vingt ans au sein de groupes internationaux de référence (Unibail, Hammerson, Klépierre, Nexity, SIIC de Paris).

Forts de leur expérience dans l'immobilier d'exploitation, nos fondateurs sont convaincus que les actifs doivent s'adapter en permanence aux évolutions des modes de vie.

500 M€

d'investissements engagés depuis 2021



ENVIRONNEMENT

Nous rénovons le patrimoine existant afin d'en réduire l'empreinte carbone, en menant des travaux de réhabilitation qui améliorent durablement la performance énergétique des actifs. Pour le fonds Mindston × Citizens Coliving, cette démarche se traduit par un objectif de DPE moyen C à l'échelle du portefeuille. En parallèle, le fonds Mindston Hôtels Signature vise l'obtention du label Green Key pour chacun des hôtels qu'il détient.



SOCIAL

Nous sensibilisons nos utilisateurs aux enjeux de développement durable afin d'élargir notre impact. Le fonds Mindston Hôtels Signature vise notamment à rouvrir les hôtels toute l'année, au-delà de la seule saison estivale, pour s'ancrez dans la vie locale et pérenniser les emplois. De son côté, le fonds Mindston × Citizens Coliving propose des solutions de logement adaptées à la tension du marché locatif.



GOUVERNANCE

Nous assurons une grande transparence concernant les initiatives ESG intégrées à nos stratégies, dans l'intérêt des investisseurs. Par ailleurs, nous poursuivons la mise en œuvre d'actions locales telles que des politiques d'achats responsables et le développement de partenariats avec les acteurs locaux.

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 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

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 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 2024, 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 31/12/2024
FPCI Mindston Hôtels Signature	Fermé	Capital-investissement	Best in Progress	15.8 M€
FPCI Hôtels Signature 2	Fermé	Capital-investissement	Best in Progress	En cours de collecte

Au 31 décembre 2024, Mindston Capital gère 15.8 M€ d'actifs intégrant les critères ESG, représentant environ 12,5 % des encours totaux sous gestion. Ce portefeuille comprend un fonds classé « Article 8 » au sens du règlement SFDR. Un second fonds intégrant également les critères ESG est en cours de levée à cette date, ce qui devrait permettre d'augmenter progressivement la part des encours durables à l'avenir.

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 9 » : 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