

# Charte ESG ImocomPartners

**Date de création : 2 janvier 2020**

**Date de révision : juin 2022**

**Date de mise à jour : 15/01/2026**

IMOCOMPARTNERS, société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF, détenue à 100% par Mercialys depuis mars 2025, investit dans des retail parks pour le compte d'investisseurs institutionnels de premier plan et de family office depuis sa création en 2011. Investisseur-bailleur, IMOCOMPARTNERS couvre l'ensemble de la chaîne de valeur allant du sourcing des actifs à la commercialisation en passant par la gestion locative et la structuration de financement.

## **I. Objectifs d'investissement responsable**

IMOCOMPARTNERS considère que la transparence, la culture partenariale et la proximité sont au cœur de son ADN. IMOCOMPARTNERS place la satisfaction de ses parties prenantes – investisseurs, partenaires, locataires et property managers – au centre de sa démarche d'investisseur. Son ambition : générer une valeur pérenne qui dépasse la performance financière, en contribuant au dynamisme économique et social des territoires.

Convaincus que la performance durable repose sur une vision globale, IMOCOMPARTNERS intègre les critères ESG dans chaque décision d'investissement. Cette approche lui permet de maîtriser les risques, d'identifier les opportunités et de conjuguer rentabilité et contribution positive aux facteurs de durabilité. IMOCOMPARTNERS s'engage ainsi à promouvoir un investissement responsable, créateur de valeur financière et extra-financière.

## **II. La démarche ESG d'ImocomPartners**

Afin de répondre aux objectifs ESG déterminés, IMOCOMPARTNERS a développé une approche ESG qui se déploie tout au long du processus d'investissement et de la période de détention.

En ce qui concerne la mise en œuvre de sa démarche ESG, IMOCOMPARTNERS entend allier pragmatisme et progressivité. A la date de la mise à jour de la présente charte, la démarche ESG est déployée sur l'ensemble des actifs gérés par la Société de Gestion.

## **Politique d'exclusion**

IMOCOMPARTNERS n'investit pas dans les actifs proposant des activités qu'elle juge en inadéquation avec ses valeurs et considérées comme néfastes pour la société, telles que :

- Les jeux de hasard (production et fabrication) ;
- Les casinos ;
- La pornographie (production et distribution avec une exposition de plus de 30%) ;
- Le charbon thermique ;
- La production, la distribution et le transport d'armes non-conventionnelles ;
- L'exposition à des combustibles fossiles (extraction, transport ou fabrication).

Dans le cas d'une location en direct, IMOCOMPARTNERS se réserve également le droit d'exclure les entreprises dont l'activité fait l'objet de controverses lors de la prise à bail ou encore toute activité non respectueuse des principes fondamentaux du droit du travail et plus généralement portant atteinte à l'intégrité des personnes.

De même, une clause de regard sur les sous-locataires est ajoutée dans les contrats signés.

## **Intégration des critères ESG dans les décisions d'acquisition et de gestion**

Dans le cadre d'IMOCOMPARK, IMOCOMPARTNERS intègre des critères ESG tout au long du cycle de vie de ses investissements.

Une méthodologie ESG propriétaire est déployée : à chaque projet d'investissement, les actifs sont évalués dans le cadre du processus de sélection. Les actifs sont ensuite réévalués annuellement, et ce durant toute la période de détention.

Cette évaluation est réalisée au travers d'une grille d'analyse ESG spécifique pour chaque fonds, regroupant en thématiques et sous thématiques des indicateurs déterminés en cohérence avec les objectifs de la démarche ESG de IMOCOMPARTNERS. Cette évaluation ESG continue répond à plusieurs objectifs :

- Maintenir la performance ESG des actifs ayant obtenu une note satisfaisante ;
- Déterminer des axes d'amélioration pour les actifs n'atteignant pas la performance ESG attendue ;
- Communiquer annuellement sur la performance ESG du fonds.

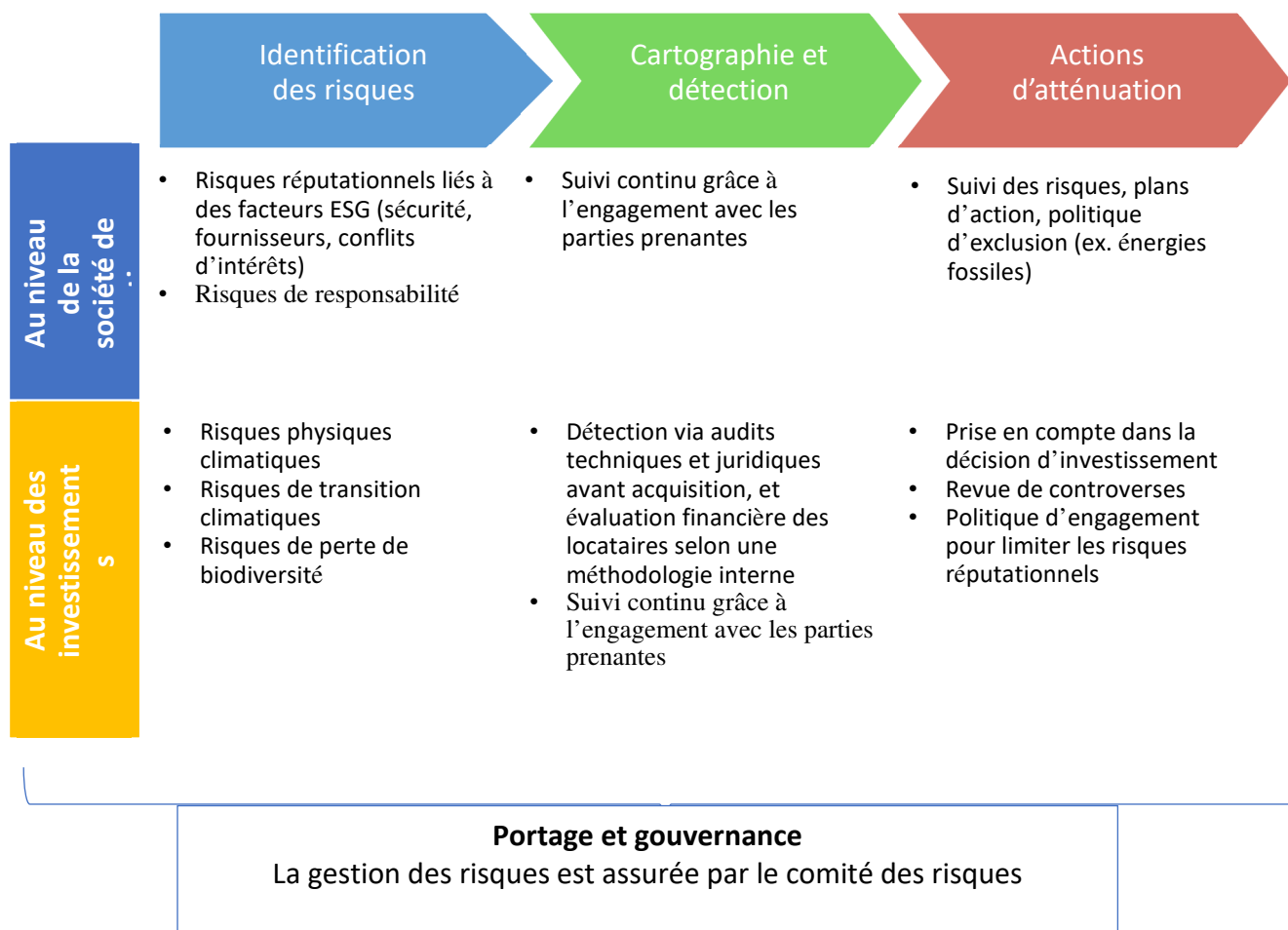
Par ailleurs, IMOCOMPARTNERS inclut dans ses plans d'action des travaux et des objectifs d'amélioration de la performance environnementale (amélioration de l'efficacité énergétique de l'actif, amélioration du confort des occupants, etc.).

## **Politique d'intégration des risques ESG**

IMOCOMPartners s'est dotée d'une politique<sup>1</sup> de gestion des risques en matière de durabilité qu'elle applique à l'ensemble des fonds sous-gestion. Cette politique, déployée depuis 2022, s'articule autour de 4 volets, à savoir :

---

<sup>1</sup> Se référer au document nommé Charte ESG (<https://www.imocompartners.com/responsabilite/#engagement>)



### III. Engagements & valeurs de la société de gestion

En matière RSE, la société de gestion IMOCOMPARTNERS a déployé une stratégie RSE sur 3 axes :

#### 1. Bien être des collaborateurs

IMOCOMPARTNERS place l'humain au cœur de ses préoccupations. La société s'engage à créer un environnement de travail sain, inclusif et motivant, favorisant l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle. Cela se traduit par des initiatives concrètes telles que la mise en place d'outils de prévention des risques psychosociaux, des actions pour promouvoir la diversité et l'égalité des chances, ainsi que des dispositifs favorisant la qualité de vie au travail.

#### 2. Montée en compétence du capital humain

La performance durable repose sur la compétence et l'engagement des équipes. IMOCOMPARTNERS investit dans la formation continue et le développement des talents afin d'accompagner chaque collaborateur dans son évolution professionnelle.

Des programmes sont mis en place en interne pour renforcer l'expertise, encourager l'innovation et anticiper les évolutions du marché.

### **3. Code de déontologie**

La société s'appuie sur un cadre éthique rigoureux garantissant la transparence, l'intégrité et la responsabilité dans toutes ses activités. Le code de déontologie d'IMOCOMPARTNERS définit les principes fondamentaux qui guident les comportements et décisions des collaborateurs : respect des réglementations, lutte contre la corruption, confidentialité des données, et engagement envers des pratiques responsables vis-à-vis des parties prenantes.

Par ailleurs, dans le cadre de son intégration au sein du groupe Mercialis, IMOCOMPARTNERS s'engage à aligner ses pratiques, sa gouvernance et ses processus sur les standards définis par le Groupe. Cette démarche vise à assurer une cohérence stratégique, renforcer la synergie entre les entités et optimiser la performance collective. Ainsi, sur le plan pratique, IMOCOMPARTNERS veille à la réduction de son empreinte environnementale et sociale via :

1. Le suivi de ses émissions carbone scopes 1, 2 et 3 ;
2. La gestion responsable des déchets d'opérationnel produits par la société de gestion dans le cadre de ses activités de gestion financière ;
3. La proposition du capital humain et la qualité de vie au travail en assurant la formation en continue des collaborateurs et la promotion de l'égalité professionnelle ;
4. La promotion des achats responsables en se dotant en 2023 d'un code fournisseurs qui permet de s'assurer que les fournisseurs de la société de gestion partagent les mêmes valeurs en matière de développement durable.

## **IV. Pilotage de la démarche ESG**

En matière de gouvernance, la démarche ESG s'appuie sur une gouvernance stratégique au travers du :

- Comité Investissements, en charge de prendre toutes décisions d'investissements, de désinvestissement et de financement pour compte de l'OPPCI IMOCOMPARK et des fonds dont IMOCOMPARTNERS assure la gestion. Ce comité se réunit dès lors que la situation l'exige et est composé par 3 membres : Directeur général, du Président et RCCI ainsi que du Directeur financier.
- Conseil de Surveillance.

Au niveau opérationnel, la gouvernance s'appuie sur :

- Direction des Investissements ;
- Comité de direction, assure la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des décisions prises par les dirigeants effectifs, par le comité d'investissement et par le comité des risques, ainsi que la coordination entre les différentes équipes de la société. Ce comité

de direction se réunit une fois par mois et est composé de 7 membres : Directeurs généraux, Président et RCCI, Directeur financier, Directrice du Patrimoine, Directrice commerciale et du Directeur Relations investisseurs ;

- Comité de Patrimoine, supervise la gestion opérationnelle du portefeuille d'actifs (commercialisation, optimisation du mix marchand et de la commercialité, RSE travaux, etc...). Ce comité de Patrimoine se réunit une fois par mois et est composé de 8 membres : Directeurs Généraux, Président et RCCI, Directeur financier, Directrice du Patrimoine et Directrice commerciale accompagnés par un Senior Advisor et un représentant de Mercialis.

Par ailleurs, IMOCOMPARTNERS est engagée à faire signer cette charte par l'ensemble des collaborateurs et a mis en place une fonction de référent ESG.

En matière de contrôles, ceux de second niveau sont effectués par les fonctions des risques.