

mnk

PARTNERS —

CHARTE ESG

Sommaire

I. Contexte :	3
II. Nos objectifs ESG	3
III. Nos engagements ESG :	4
1. Environnement :	4
2. Social :	4
3. Gouvernance :	5
IV. Nos actions concrètes : la prise en compte des critères ESG dans notre politique d'investissement	5
1. Environnement :	5
2. Social :	6
3. Gouvernance :	7
V. Méthodologie d'analyse de la performance ESG et grille de notation des fonds et de la société de gestion :	7
1. Les fonds : l'ESG sur tout le cycle d'investissement	7
2. La société de gestion :	9
VI. Actions futures ESG à implémenter :	10

I. Contexte :

Les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) permettent d'évaluer les entités financières en dehors des critères financiers (chiffre d'affaires, rentabilité, croissance, dette, etc.), sur des critères environnementaux, sociaux, et de gouvernance. Depuis notre création, nous démontrons un intérêt particulier à l'investissement éthique et responsable et aux critères ESG.

Le Groupe MNK Partners et toutes ses filiales et fonds sous gestion (« MNK Partners ») s'engagent donc à intégrer ses principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Nous accordons de l'importance à respecter les normes les plus élevées aussi bien dans nos fonds, nos actifs et nos services, qu'à travers la vision RSE que nous construisons pour soutenir notre croissance en tant que société engagée. La confiance et la transparence sont des valeurs fondamentales de MNK Partners. La sélection de nos actifs en portefeuille est le résultat de stratégies financières et immobilières bien pensées intégrant notre sensibilité pour les secteurs de l'éducation, de la santé, de la durabilité, de l'innovation industrielle et des infrastructures.

Afin de définir une charte ESG qui réponde au mieux aux problématiques et exigences actuelles, aux besoins et attentes de l'entreprise, ses partenaires et collaborateurs, nous avons procédé avec une méthode de consultation en interne, sollicitant l'avis et la sensibilité de nos managers et collaborateurs.

Ainsi, ce document détaille nos engagements et leur intégration dans la stratégie, l'analyse et les processus de gestion et d'investissements. De plus, ce document propose les améliorations possibles et démarches futures à entreprendre, à court et moyen long terme.

Nous avons aligné nos engagements et actions ESG aux 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU (ODD) et aux Normes Environnementales et Sociales de la Banque Mondiale (NES).

II. Nos objectifs ESG

Notre engagement ESG s'inscrit dans une démarche autour de six objectifs majeurs :

1. Travailler de manière éthique, consciente, transparente et renforcer la confidentialité en interne et vis-à-vis de l'extérieur.
2. Réduire notre empreinte carbone et consommer de manière responsable et consciente.
3. Favoriser l'inclusion sociale et lutter contre les inégalités.
4. Créer de l'emploi et mettre en place un environnement de travail de qualité pour nos collaborateurs et favorable à leur productivité et leur bien-être.
5. Renforcer notre gouvernance.
6. Privilégier des locataires engagés dans une démarche respectant les critères environnementaux et sociaux

III. Nos engagements ESG :

Depuis sa création en 2017, MNK Partners s'engage à respecter les 10 principes relatifs aux droits de l'homme (voir annexe 1), aux normes internationales du travail, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption.

MNK Partners, pour se faire, s'est dotée d'une « équipe ESG », constituée d'ingénieurs et d'experts en matière d'environnement. Cette équipe est dirigée par un « Directeur ESG » répondant directement au Président du groupe. A date, notre Directeur ESG, ingénieur de formation, démontre d'une expérience en immobilier et développement d'infrastructures. Il a, par ailleurs, été reconnu comme « Expert EDGE¹ » par la Société Financière Internationale, membre du Groupe de la Banque Mondiale.

Nous nous engageons à intégrer les performances ESG de nos fonds ainsi que celles de notre groupe dans les rapports annuels que nous communiquons à nos actionnaires, investisseurs et partenaires.

Par ailleurs, nous nous engageons à établir une analyse ESG à chaque opportunité d'investissement, à l'aide d'un fichier interne « Due Diligence ESG », dans la même importance que l'étude technique, financière et économique.. Cette matrice permettra, en cas d'intégration de l'actif, de suivre l'évolution de ses performances ESG.

1. Environnement :

- MNK Partners s'engage à réduire de 20% sa consommation d'énergie d'ici décembre 2023 à travers des actions d'économie d'énergie.
- MNK Partners s'engage à réduire de 20% sa consommation d'eau d'ici décembre 2023 à travers l'installation de robinets et de chasse d'eau à économie d'eau.
- MNK Partners s'engage à ne recevoir aucune réclamation de mauvais tri de déchets.
- MNK Partners s'engage à réduire sa consommation de plastique de 50% d'ici fin 2023.
- MNK Partners s'engage à réduire sa consommation de papier de 75% d'ici fin 2023.
- MNK Partners refuse d'investir ou de conseiller l'investissement dans des actifs ayant des locataires qui nuisent à l'environnement.

2. Social :

- MNK Partners s'interdit d'investir dans des secteurs d'activité qui ne respectent pas les droits de l'homme ou qui portent atteinte à l'intégrité des individus et de la société.
- MNK Partners s'engage à investir dans des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite
- MNK Partners s'engage à garantir le bien-être au travail et éliminer le micro-management qui détériore l'environnement de travail.

¹ Accrédités par l'IFC (International Finance Corporation), les experts EDGE mettent à profit leurs compétences, leurs connaissances et leur compréhension approfondie du logiciel EDGE pour donner confiance dans le caractère écologique d'un projet. Leur force de persuasion permet au client d'imaginer et de réaliser un portefeuille entièrement vert.

- MNK Partners s'engage à mettre en place et poursuivre sa mission sociale d'inclusion par le sport. A travers le parrainage mis en place avec l'équipe de France de Para Teqball depuis 2022, MNK Partners a établi un partenariat sportif afin d'apporter une contribution significative à la branche handisport du Teqball français, sport reconnu pour ses valeurs d'inclusion.

3. Gouvernance :

- MNK Partners respecte les décisions du comité d'investissement relatives aux investissements et acquisitions.
- MNK Partners veille au respect des lois et règlements relatifs à la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et le financement du terrorisme.
- La société de gestion, MNK Partners, s'engage à respecter les stratégies respectives de chacun de ses fonds.
- MNK Partners s'engage à intégrer des clauses ESG avec les prestataires des fonds (et de la société de gestion), notamment avec les Property Managers. Nous nous engageons à choisir nos prestataires sur la base de critères financiers et extra-financiers, et donc, sur leur approche ESG. De plus, les prestataires seront audités sur le respect de la charte ESG de la société de gestion.
- MNK Partners s'engage à mettre en place un dispositif de sensibilisation ESG aux occupants des actifs que chaque fonds détient.
- MNK Partners s'engage à réaliser des enquêtes de satisfaction ESG autres des locataires des actifs détenus par les fonds.
- MNK Partners s'engage à réaliser un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptible d'impacter les parties prenantes.

IV. Nos actions concrètes : la prise en compte des critères ESG dans notre politique d'investissement

Nos engagements représentent la ligne directrice des actions que nous avons entrepris et que nous continuons d'entreprendre sur le court, moyen et long terme.

Nous avons intégré dans notre IOP (Investment Opportunity Profile) des critères ESG, afin de réaliser une analyse préliminaire contenant d'ores-et-déjà des critères extra financiers. Un des critères pris en compte est l'indicateur de performance énergétique de l'actif, qui est un indicateur qui prends en compte une multitude de critères énergétiques.

Nos actions sont divisées en 3 parties : environnement, social et gouvernance.

1. Environnement :

Nous avons mis en place des actions permettant de réduire notre empreinte carbone.

- Obligation de trier les déchets².
- Réduction de la consommation de plastique³.
- La réduction de déplacement et la priorité de déplacement en train à chaque fois que cela est possible⁴. Nous avons équipé nos bureaux des moyens techniques nécessaires afin de réduire les déplacements autant que faire se peut.
- Mise à disposition de vélos électriques à nos collaborateurs en finançant partiellement leurs abonnements.
- Les véhicules de fonctions sont désormais électriques ou hybrides.
- Généralisation de la signature électronique en utilisant un outil sécurisé (Universign), quand cela est possible, qui garantisse l'authentification, le cryptage et la conservation de données, ce qui permet une réduction de la consommation de papier et d'encre⁵.
- La majorité de nos actifs possèdent des parkings à vélo⁶.
- Lors de la phase de due diligence, si un risque environnemental est identifié, nous évaluons son impact. Si les activités qui se déroulent au sein de l'actif et qui sont exercées par les locataires nuisent à l'environnement, MNK Partners ne poursuit pas l'acquisition.
- Nous privilégions les locataires engagés dans une démarche ou possédant une dimension environnementale.
- Renforcer la compétence et l'expertise de nos équipes en matière environnementale, grâce notamment à des certifications, comme la certification EDGE (créée par la Société Financière Internationale (SFI), filiale de la Banque Mondiale), qui certifie des constructions écologiques et vertes. EDGE est une norme de construction écologique, qui répond aux priorités nationales et internationales, avec des priorités claires : Un bâtiment qui consomme 20% en moins d'énergie, d'eau et de matériaux par rapport à un bâtiment local équivalent. ⁷.
- Nous privilégions dans nos politiques de déplacements les partenaires respectueux de l'environnement⁸.

2. Social :

- MNK Partners Group crée directement et indirectement de l'emploi dans des environnements de travail de qualité. En 5 ans, MNK Partners Group n'a cessé de s'expandre. La société s'est implantée dans 5 pays (France, Luxembourg, Pologne, Côte d'Ivoire et Maroc), où elle a créé de l'emploi et contribuer au développement local de ses pays d'implantation. Parallèlement, nos actifs sont loués à des locataires qui créent de l'emploi, à travers leurs différents domaines d'activités, et qui contribuent au développement économique de leurs pays.⁹

² ODD 14 : Protection de la faune et la flore aquatique

ODD 15 : Protection de la faune et la flore terrestre

² ODD 14 : Protection de la faune et la flore aquatique

ODD 15 : Protection de la faune et la flore terrestre

⁴ ODD 13 : Lutte contre le changement climatique

⁵ ODD 12 : Consommation responsable

⁶ ODD 13 : Lutte contre le changement climatique

⁷ ODD 9 : Innovation et infrastructure

ODD 11 : Villes et communautés durables

ODD 13 : Lutte contre le changement climatique

⁸ ODD 17 : Partenariats pour la réalisation d'objectifs

⁹ NES 2 : Emplois et conditions de travail

- MNK Partners ne tient compte d'aucune discrimination, particulièrement celles fondées sur l'âge, la religion et l'origine ethnique et nationale de ses collaborateurs. Chez MNK Partners, nous sommes une équipe internationale, de tous les âges et de toutes les religions.
- Equité de rémunération entre les hommes et les femmes pour des postes à responsabilités similaires¹⁰.
- Les postes de travail sont aménagés pour assurer les meilleures conditions de travail à chaque collaborateur¹¹.
- Nos actifs, récents, répondent à des normes techniques et environnementales qui font d'eux des espaces ergonomiques et pratiques pour ses utilisateurs.
- Nous prévoyons, dans la mesure du possible, de rendre tous nos actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Nous refusons de louer nos actifs à des commerçants de produits ou de services qui portent atteinte à l'intégrité des individus (industries d'armement, industrie de la pornographie, etc.) et privilégions les locataires possédant des dimensions sociales.
- Dans son engagement d'inclusion sociale, MNK Partners est le partenaire officiel de l'équipe de France de Para Teqball¹², discipline sportive récente offrant toutes les qualités de l'inclusion.

3. Gouvernance :

- Renforcement de notre gouvernance par la présence et l'accompagnement de nos Senior Advisors.
- Intégration potentielle à la gouvernance de nos jeunes managers
- Lutte contre la corruption : implémentation de contrôles et de procédures afin de minimiser le risque de blanchiment d'argent ou de fraude de nos investisseurs et potentiels investisseurs.
- Ethique et transparence : lancement d'une plateforme dans laquelle les investisseurs peuvent suivre en temps réel l'évolution de leur portefeuille, sa performance, les dividendes, les frais, le DICI et autres documents réglementaires¹³.
- Protection des données confidentielles de nos investisseurs et partenaires : les données confidentielles ne sont accessibles qu'aux collaborateurs concernés.

V. Méthodologie d'analyse de la performance ESG et grille de notation des fonds et de la société de gestion :

1. Les fonds : l'ESG sur tout le cycle d'investissement

¹⁰ ODD 5 : Egalité entre les sexes

¹¹ NES 2 : Emplois et conditions de travail

¹² ODD 10 : Réduction des inégalités

¹³ NES 10 : Mobilisation des parties prenantes et informations

Afin d'analyser la performance ESG de nos fonds (actuellement MNK ONE, Polska *by MNK* et MNK EUROPE+), la note ESG des fonds s'obtient par la pondération de la note ESG de chaque actif (détaillée dans la « ESG Due Diligence »), la pondération étant fonction du prix d'acquisition de chaque actif par rapport au prix total des actifs détenus par chaque fonds.

Nous avons déterminé les critères ESG tout au long du cycle d'investissement :

1. Phase de sourcing :

- Nous sourçons des actifs répondant à au moins un critère RSE
- Nous sourçons des actifs qui respectent des critères ESG, par leur qualité et/ou leurs locataires.

2. Phase d'analyse :

- Analyse préliminaire : chaque opportunité d'investissement reçue est analysée dans un IOP (Investment Opportunity Profile), dans lequel nous avons ajouté deux critères ESG principaux : un relatif à la consommation énergétique de l'actif, et l'autre relatif aux locataires. Cette analyse préliminaire permet d'identifier les caractéristiques principales de l'actif et de passer à une analyse approfondie si l'actif est intéressant.
- Nous avons élaboré une Due Diligence ESG qui nous permet d'attribuer une note ESG à chaque actif du stade de due diligence. De cette manière, l'aspect financier, technique et ESG sont pris en compte de la même manière, et ont la même importance. Nous avons tout d'abord défini des critères d'appréciation Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. Ces critères, en parallèle aux critères financiers, doivent conduire notre stratégie d'investissement et notre processus de prise de décision d'acquisition.

3. Phase d'acquisition et de détention :

- Un plan d'action ESG pour les actifs est mis en place avec l'aide de notre expert EDGE. Des « quick wins », petites initiatives et modifications qui engendrent rapidement et simplement un gain en matière d'ESG, seront réalisés pour améliorer la performance ESG de l'actif. Un suivi opérationnel sera mis en place pour s'assurer de la bonne application du plan d'action et de l'atteinte des objectifs.
- Des reportings ESG seront fournis, incluant les démarches ESG réalisées et représentant les gains pour les locataires, l'actif et le fonds.
- L'actif sera potentiellement éligible à des certifications et des labels environnementaux et/ou sociaux

4. Phase de cession :

Au moment de la cession, l'actif sera valorisé en fonction de sa performance ESG. La valorisation ESG pour l'actif et pour les locataires sera communiquée aux investisseurs.

Sourcing

- Sourcer des classes d'actifs ayant une dimension sociale (établissements de santé, d'éducation, etc.)
- Sourcer des actifs qui respectent d'ores et déjà les critères ESG

Acquisition et détention

- Un plan d'action ESG est mis en place
- Un de suivi opérationnel est mis en place pour s'assurer de l'application du plan d'action et de l'atteinte des objectif ESG
- Réalisation de reportings ESG annuel
- Obtention potentielle de labels environnementaux et sociaux



Analyse

- Vérification préliminaires dans le IOP
- Due Diligence ESG dans lequel les risques et les opportunités ESG sont identifiés et attribution d'une note ESG à l'actif
- Go/no go relatif à l'analyse de critères financiers et extra-financiers

Cession

- Valorisation de la performance ESG réalisée pour l'actif et les locataires

2. La société de gestion :

Critères environnementaux :

Critère	Base de notation
Consommation d'énergie	DPE et factures d'électricité
Consommation d'eau	Factures d'eau
Tri sélectif des déchets	Flux et suivi
Réduction de la consommation de plastique	Factures d'achats de bouteilles d'eau
Réduction de la consommation de papier	Factures d'achats de ramettes de papier
Nos fournisseurs sont des marques durables	Liste des fournisseurs

Nos prestataires de services (hôtels, forfaits téléphoniques, ...) sont respectueux de l'environnement	Nos prestataires de services ont une approche environnementale
Transport en communs pour les déplacements	Nombre de déplacement en train

Critères Sociaux :

Critère	Base de notation
Equité de rémunération	Compétences et performances
Lutte contre la discrimination	Origine et nationalité des collaborateurs
Contribution au développement local	Création d'emplois et investissements locaux
Ergonomie et convivialité des bureaux et conditions de travail favorables	Les espaces de chacun sont aménagés selon leurs besoins professionnels
Conditions de travail	Bien-être des collaborateurs
Engagement associatif	% de dons annuel

Critère de gouvernance :

Critère	Base de Notation
Transparence vis-à-vis de nos partenaires	Publications de BTI et de reportings
Transparence vis-à-vis de nos investisseurs	Publications de BTI et de reportings
Confidentialité	Accessibilité des données aux collaborateurs
Lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent	KYC
Effectif homme/femme	Nombre de collaborateurs

VI. Actions futures ESG à implémenter :

Notre stratégie ESG est dynamique. Fruit de notre R&D constante, les actions et démarches à implémenter sont les suivantes :

- Intégrer les critères extra-financiers et ESG dans nos reportings trimestriels et annuels.
- Réduire notre consommation d'énergie et consommer de manière plus responsable.
- Afin d'améliorer la communication interne, nous mettons actuellement en place une plateforme appelée Notion, qui permet de centraliser l'information et de la rendre accessible à tous les collaborateurs, concernant nos processus, règles et règlements intérieurs.

- Notre collaborateur expert EDGE évaluera nos actifs et mettra en place un plan d'action d'ici février 2023 pour la réduction de la consommation énergétique.
- Entreprendre des travaux d'asset management, ce qui nous permettra de respecter davantage les critères ESG des actifs.

⇒ **Labellisation ISR des fonds MNK One et MNK Europe+ :**

L'ISR, l'Investissement Socialement Responsable, est une approche qui consiste à appliquer les principes du développement durable à l'investissement.

En l'occurrence, la décision d'investissement repose non seulement sur des critères financiers, mais également sur des critères extra-financiers, le respect de l'environnement, le bien-être des employés et la bonne gouvernance au sein de la société.

Dans ce contexte, MNK Partners veut transformer ses fonds, MNK One et MNK Europe+, en fonds ISR en respectant les trois critères ESG et en leur accordant le même degré d'importance. Cela fait partie d'une stratégie visant à relever les défis en matière d'environnement, de société et de gouvernance, et à être en mesure de fournir aux investisseurs les meilleures solutions de placement tout en soutenant les causes auxquelles ils attachent de la valeur.

Par conséquent, MNK Partners souhaite lancer un processus visant à obtenir le label ISR pour garantir un investissement conscient et durable.

Par l'obtention de ce label, nous renforçons nos valeurs de transparence envers les collaborateurs et les investisseurs.

MNK One est une SCA SICAV-FIAR de droit luxembourgeois et MNK Europe+ est un FPS de droit français qui font tous les deux parties des FIA, qui sont éligibles au label ISR.

Nous nous engageons avec cette présente charte RSE, de mettre en compte les critères ESG dans la politique d'investissement et de les décrire dans les documents réglementaires et commerciaux destinés aux investisseurs, en leur fournissant :

- La documentation nécessaire décrivant la méthodologie d'évaluation ESG ;
- Comment la mise en œuvre de cette approche influence notre politique d'investissement ;

Il convient de noter que la société de gestion MNK Partners met en œuvre des moyens internes fiables pour procéder à cette analyse et une équipe ayant l'expertise nécessaire pour assurer la formation, l'analyse et les communications internes et externes sur les facteurs ESG concernant MNK One et MNK Europe+.

I. Annexes :

LES 10 PRINCIPES DU GLOBAL COMPACT

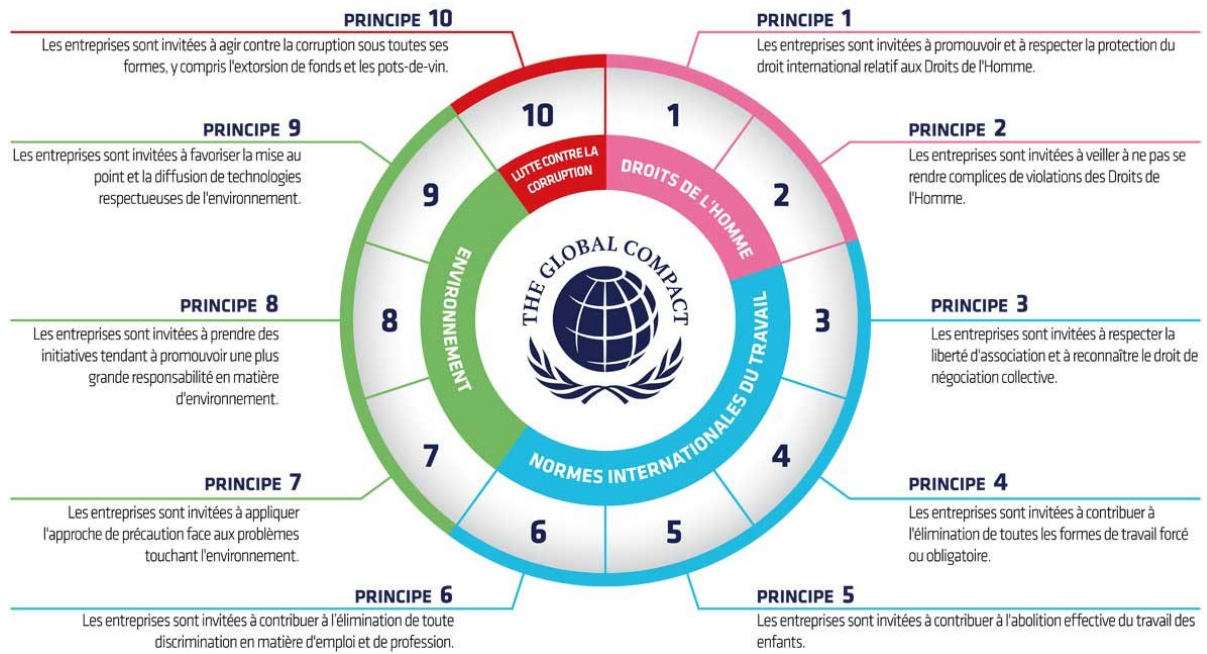


Figure 1: Les dix principes du Global Compact des Nations Unies



Figure 2: Les 17 Objectifs de Développement Durables de l'ONU