



# CHARTE ESG

## Sommaire

<b>I.</b>	Contexte .....	3
<b>II.</b>	Nos objectifs ESG .....	4
<b>III.</b>	Nos engagements et nos actions en matière d'ESG .....	5
<b>1.</b>	Environnement.....	5-6
<b>2.</b>	Social .....	6-7
<b>3.</b>	Gouvernance .....	7-8
<b>IV.</b>	Méthodologie d'analyse de la performance ESG et grille de notation des fonds et de la société de gestion .....	9-10
<b>1.</b>	Les fonds: l'ESG sur tout le cycle d'investissement .....	10-11
<b>2.</b>	La société de gestion .....	10-11
<b>V.</b>	Nos Ambitions pour 2024-2026 .....	12-13
	<i>Annexe 1 : Les 10 principes du Global Compact des Nations Unies.....</i>	<i>14</i>
	<i>Annexe 2 : Les 17 Objectifs de Développement Durables de l'ONU .....</i>	<i>15</i>

## 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.

La RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale) des entreprises est définie par la commission européenne comme « l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes ».

Le Groupe MNK ainsi que ses filiales et fonds sous gestion (« MNK Partners ») se sont engagés dans une démarche de développement durable et de responsabilité Sociétale afin d'intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance à nos activités et nos prises de décisions. En tant qu'acteur économique, le groupe MNK a une responsabilité envers toutes ses parties prenantes : ses clients, ses collaborateurs, ses partenaires économiques et les autorités de tutelle.

Nous accordons de l'importance au respect des 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 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.

Notre mission est de proposer le meilleur de l'investissement immobilier à travers des solutions de gestion collective et sous mandat grâce à une gestion active et de conviction avec une maîtrise des marchés européens et des classes d'actifs dans leur ensemble.

Notre raison d'être est basée sur des valeurs intégrées par chacun de nos collaborateurs. Parmi elles, la confiance, l'exigence, l'indépendance et l'audace. Ce sont elles qui valorisent et mettent en avant notre projet d'entreprise en lui donnant une raison d'exister.

Ensemble nous portons une vision commune :

### **Être un acteur de référence dans la création de performance**

Ce document détaille nos engagements et leur intégration dans la stratégie, l'analyse et les processus de gestion et d'investissement et propose les améliorations possibles et nos ambitions, à court et moyen long terme.

Nous avons aligné nos engagements et actions ESG aux 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU (ODD), aux grands principes de l'ISO 26000 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 et nos actions en matière d'ESG

Depuis sa création, 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 ce faire, s'est dotée d'un Comité RSE et 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 une expérience en immobilier et développement d'infrastructures. Il est, par ailleurs, reconnu comme « Expert EDGE<sup>1</sup> » 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 », qui revêt la même importance que l'étude technique, financière et économique. Cette matrice permet, en cas d'intégration de l'actif, de suivre l'évolution de ses performances ESG.

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, indicateur qui est basé sur une multitude de critères énergétiques.

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

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

#### 1. Volet Environnement

Nous sommes conscients de notre devoir de participer au développement d'un futur durable tout en assurant la performance et la stabilité du Groupe.

L'environnement étant l'affaire de tous, nous mettons un point d'honneur à sensibiliser nos équipes. C'est avec l'adhésion de tous que le Groupe MNK s'engage à :

- Réduire de 20% sa consommation d'énergie d'ici décembre 2024 à travers des actions d'économie d'énergie concrètes telles que la maîtrise de la température de chauffage de nos bureaux grâce à nos thermostats programmables, et l'adoption des principaux Ecogestes avec l'appui du dispositif « Baisse les Watts ».
- Réduire de 20% sa consommation d'eau d'ici décembre 2025 à travers l'installation de mousseurs dans nos robinets et de chasses d'eau à économie d'eau.
- Pérenniser le tri sélectif dans tous nos bureaux et ne recevoir aucune réclamation au

<sup>1</sup> 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.

titre d'une mauvaise gestion du de nos déchets. Une attention particulière est donnée à notre matériel numérique en état de marche. Celui-ci est remis par le biais de notre prestataire informatique à l'association Emmaüs Connect afin de lui donner une deuxième vie solidaire auprès de publics en situation de précarité.

- Limiter dès à présent sa consommation de plastique au strict minimum.
- Réduire dès à présent sa consommation de papier de 75%. Nous privilégions la signature électronique via l'outil sécurisé Docusign, quand cela est possible. Cela garantit l'authentification, le cryptage et la conservation de données, ce qui permet une réduction de la consommation de papier et d'encre.
- Réduire au maximum les déplacements de nos collaborateurs et prioriser les déplacements en train lorsque que cela est possible. Nous avons équipé nos bureaux des moyens techniques nécessaires afin de réduire les déplacements autant que faire se peut.
- Favoriser la mobilité douce en finançant partiellement les vélos électriques de nos collaborateurs ou en participant au financement de leurs abonnements de Vélo.
- Sortir de son parc automobile tout véhicule à moteur thermique d'ici 2025 et le restreindre aux véhicules électriques ou hybrides uniquement.
- Ne pas investir ou conseiller l'investissement dans des actifs ayant des locataires qui nuisent à l'environnement.
- 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 renonce à son acquisition.
- Nous privilégions les locataires possédant une dimension environnementale ou engagés dans cette démarche.

## 2. Volet Social

Nous pensons l'entreprise comme un lieu de vie, de respect et d'épanouissement pour tous nos collaborateurs.

Depuis 2017, le Groupe MNK s'est implanté dans 7 pays (France, Luxembourg, Pologne, Royaume-Uni, Espagne, Côte d'Ivoire et Maroc), où des emplois ont été créés afin de contribuer au développement local de ces pays. 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.

- Nous refusons 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.
- Nous nous engageons à investir dans des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Nous veillons au bien-être au travail et à éliminer le micro-management qui détériore l'environnement de travail

- Nous nous engageons à poursuivre notre mission sociale d'inclusion et de diversité par le sport et sommes fiers de soutenir depuis 2019, la Fédération Nationale de Teqball et Para Teqball en charge du développement de la pratique de ce sport inclusif et innovant, accessible à tous.
- Nous veillons à renforcer la montée en compétence et l'expertise de nos équipes en matière environnementale, grâce notamment à des certifications :
  - 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.
  - La certification AMF pour la Finance Durable.
- MNK Group est un groupe international. Nous rejetons toute forme de discrimination, particulièrement celles fondées sur l'âge, la religion et l'origine ethnique et nationale de ses collaborateurs.
- Nous nous engageons sur une équité de rémunération entre les hommes et les femmes pour des postes à responsabilités similaires.
- Les postes de travail sont aménagés pour assurer les meilleures conditions de travail à chaque collaborateur et le télétravail est proposé à nos collaborateurs afin d'améliorer leur qualité de vie.
- 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.

### 3. Volet Gouvernance

L'intérêt de nos investisseurs est notre priorité absolue. Nous garantissons la loyauté de nos pratiques commerciales et leur conformité au regard de nos obligations réglementaires.

Un ensemble de mesures est appliqué au sein de notre structure parmi lesquelles :

- La lutte contre la corruption : implémentation de contrôles et de procédures afin de lutter contre le blanchiment d'argent, la corruption et le financement du terrorisme.
- L'éthique et transparence : lancement d'une plateforme dans laquelle les investisseurs peuvent suivre en temps réel l'évolution de leur portefeuille, les performances, les dividendes, les frais, le DICI et autres documents réglementaires.

- La protection des données confidentielles de nos investisseurs et partenaires : les données confidentielles ne sont accessibles qu'aux collaborateurs concernés.

La gouvernance de notre entreprise est également renforcée par :

- La présence et l'accompagnement de nos Senior Advisors.
- L'intégration à la gouvernance de nos jeunes managers.
- La création spécifique d'un comité RSE qui agit en tant qu'organe de gouvernance, qui propose les actions et les fait valider en Comité de Direction.
- Le strict respect des décisions du comité d'investissement relatives aux investissements et acquisitions et des stratégies respectives de chacun de ses fonds.

⇒ Focus sur la prise en compte des critères ESG dans notre politique d'investissement :

Notre société de gestion s'engage à :

- Intégrer des clauses ESG avec les prestataires des fonds (et de la société de gestion), notamment avec les Property Managers. Le choix de nos prestataires se fait sur la base de critères financiers et extra-financiers, et donc, sur leur approche ESG. Un audit régulier des prestataires est effectué afin de s'assurer du respect de la charte ESG de MNK Partners.
- Mettre en place un dispositif de sensibilisation ESG aux occupants des actifs que chaque fonds détient.
- Réaliser des enquêtes de satisfaction ESG auprès des locataires des actifs détenus par les fonds.
- 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. 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

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 sélection:
  - Nous sélectionnons des actifs répondant à au moins un critère RSE
  - Nous sélectionnons 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, les aspects financiers, techniques 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 des 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, sont réalisés pour améliorer la performance ESG de l'actif. Un suivi opérationnel est mis en place pour s'assurer de la bonne application du plan d'action et de l'atteinte des objectifs.
  - Des reportings ESG sont fournis, incluant les démarches ESG réalisées et représentant les gains pour les locataires, l'actif et le fonds.
  - L'actif est potentiellement éligible à des certifications et des labels environnementaux et/ou sociaux
  
4. Phase de cession:
 

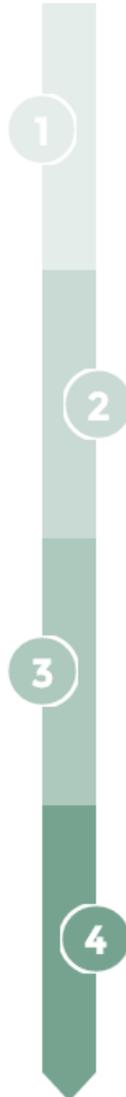
Au moment de la cession, l'actif est valorisé en fonction de sa performance ESG. La valorisation ESG pour l'actif et pour les locataires est communiquée aux investisseurs.

### 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 :

Critères	Base de notation
Consommation d'énergie	DPE et factures d'électricité
Consommation d'eau	Décompte annuel de charge
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 commun pour les déplacements	Nombre de déplacements en train

Critères Sociaux :

Critères	Base de notation
Équité 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
Effectif homme/femme	Nombre de collaborateurs

Critère de gouvernance :

Critères	Base de Notation
Transparence vis-à-vis de nos partenaires	Publications de rapports trimestriels et de reportings
Transparence vis-à-vis de nos investisseurs	Publications de rapports trimestriels et de reportings
Confidentialité	Accessibilité des données aux collaborateurs
Lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent	KYC

## V. Nos ambitions pour 2024-2026

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

Au niveau de la société de gestion :

- Poursuivre notre volonté de réduire notre consommation d'énergie et consommer de manière plus responsable.
- Mettre en place une politique d'achat responsable
- Adopter une charte éthique répondant à nos valeurs
- Signer les PRI (principes pour l'investissement responsable)

Au niveau des fonds :

- Intégrer les critères extra-financiers et ESG dans nos reportings trimestriels et annuels.
- Faire évaluer par notre collaborateur expert EDGE nos actifs et mettre en place un plan d'action d'ici pour la réduction de la consommation énergétique grâce à l'application EDGE (développée par la SFI et le Groupe de la Banque mondiale). Celle-ci dispose d'un ensemble sophistiqué de données climatiques, de modèles de consommation et d'algorithmes pour prédire les résultats de performance en fonction de la ville et type d'actif.
- Poursuivre l'installation de compteurs intelligents pour certains de nos actifs, afin de pouvoir contrôler les consommations d'énergie et d'eau, et ainsi discuter avec nos locataires des possibilités de réduire ces consommations, ce qui permet de diminuer leurs charges et d'augmenter notre impact sur l'environnement.
- Entreprendre des travaux d'asset management parmi lesquels, l'installation de panneaux photovoltaïques (sous réserve de faisabilité technique), de bornes de rechargement pour voitures électriques, ce qui nous améliorera les critères ESG des actifs.
- Remplacer tous les éclairages par des LED sur nos différents actifs. Nous renforçons également nos critères d'aménagement pour les locaux nouvellement loués, les locataires étant tenus d'installer des appareils à haut rendement énergétique.

⇒ **Labellisation ISR du fonds 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 a entrepris une démarche de labellisation ISR du fonds MNK Europe+ 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 l'obtention de ce label, nous renforçons nos valeurs de transparence envers les investisseurs.

MNK Europe+ est un FPS de droit français, éligible au label ISR.

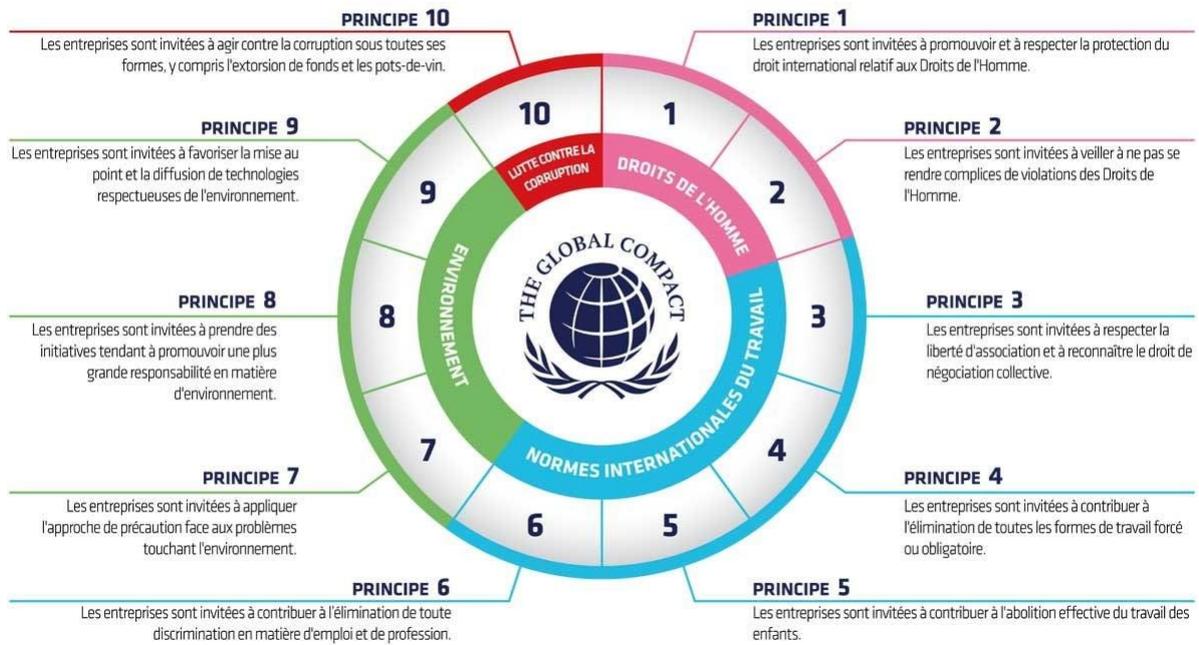
Par ailleurs, nous nous engageons avec cette présente charte, à prendre en compte les critères ESG dans la politique d'investissement et à les décrire dans les documents réglementaires et commerciaux destinés aux investisseurs, en leur fournissant :

- 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 dispose d'une équipe ayant l'expertise nécessaire pour assurer la formation, l'analyse et les communications internes et externes sur les critères ESG concernant MNK Europe+.

Annexe 1 : Les 10 principes du Global Compact des Nations Unies

**LES 10 PRINCIPES DU GLOBAL COMPACT**



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



©The Global Goals For Sustainable Development