



Rapport 2024

Article 29 de la loi énergie-climat

Société par actions simplifiée au capital de 375 000€ - R.C.S Paris 833 087 604
Agrément AMF GP-19000006 - 37-39 rue Boissière, 75116 Paris, France

Sommaire

1 | MOYENS INTERNES

2 | DÉMARCHE
ET PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

3 | GRILLE ESG

4 | TABLEAU DE BORD

5 | STRATÉGIE D'ENGAGEMENT
ET COMMUNICATION

6 | POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

7 | DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE
DES CRITÈRES ESG

8 | CATÉGORISATION SFDR
& LABÉLISATION ISR

1 | Moyens internes

MNK Partners a mis en place des moyens **humains, techniques et organisationnels** pour intégrer les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans l'ensemble de ses processus d'investissement.

Une équipe dédiée au respect des critères ESG

- Un Directeur ESG désigné et certifié EDGE.
- Une analyste en charge du « property management », un rôle central dans la démarche ESG de MNK Partners chargée de **relayer cette démarche et nos engagements aux « parties prenantes »**, à savoir les locataires d'une part et les intervenants principaux chargés de la gestion de l'immeuble d'autre part.

Une formation continue

Les collaborateurs de MNK Partners bénéficient chaque année d'une formation dédiée aux enjeux ESG, afin de renforcer leur **sensibilisation et d'intégrer pleinement ces thématiques** dans leur gestion quotidienne.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

L'intégration des critères ESG constitue **un pilier fondamental** de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de MNK Partners.

Conscients des enjeux liés à la durabilité, à la gestion des risques extra-financiers et à la création de valeur à long terme, nous avons mis en place une **approche systématique** visant à intégrer les critères ESG à **chaque étape du cycle d'investissement**.

Cette démarche repose sur la conviction que la **prise en compte proactive** des enjeux ESG permet d'identifier plus finement les **opportunités** d'investissement, de mieux appréhender les **risques** et de favoriser une gestion durable des actifs.

Cette démarche s'articule autour de quatre grandes étapes.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 1 : La sélection

Il s'agit d'une première étape de **filtrage**, visant à identifier les actifs qui feront ensuite l'objet d'une analyse approfondie.

Cette sélection repose sur un ensemble de **critères éliminatoires ou préférentiels**, incluant notamment des considérations ESG.

Nous privilégions ainsi les actifs présentant des **caractéristiques ESG positives**, telles qu'une performance environnementale satisfaisante, l'engagement de leurs occupants en matière de responsabilité sociétale, ou encore un potentiel d'amélioration en matière ESG.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 2 : La phase d'analyse

Les actifs ayant franchi l'étape de sélection font l'objet d'une **analyse approfondie**. À cette fin, nous avons conçu une **grille d'évaluation** ESG structurée, permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG fondée sur un référentiel de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance définis en amont.

Cette méthodologie garantit une prise en compte **équilibrée** des enjeux ESG, au même titre que les dimensions financières et techniques, dans l'évaluation globale des opportunités d'investissement.

À l'issue de cette évaluation, nous analysons également le **potentiel d'amélioration** de chaque actif en matière ESG, afin d'identifier les leviers d'action post-acquisition et d'orienter les plans de progrès à mettre en œuvre.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 3 : La phase d'acquisition et détention - 1/2

Une fois l'actif acquis, nous mettons en œuvre **un plan d'action** ESG structuré, visant à améliorer sa performance extra-financière de manière progressive et mesurable.

Ce plan d'action, défini sur un **horizon de trois ans**, repose sur les enseignements tirés de la due diligence ESG et sur les marges d'amélioration identifiées.

L'objectif est de mobiliser les leviers disponibles pour faire progresser l'actif sur les volets environnemental, social et de gouvernance, en tenant compte de son profil initial, de sa typologie, sa localisation et de son environnement d'exploitation.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 3 : La phase d'acquisition et détention – 2/2

Nous entretenons un dialogue continu avec l'ensemble des acteurs impliqués dans la gestion des actifs. Cela inclut une **collaboration active** avec les locataires et les property managers locaux. Ce travail collaboratif est essentiel et indispensable pour garantir l'adhésion aux objectifs ESG et assurer une progression tangible et durable des performances.

Enfin, un **suivi opérationnel** régulier est mis en place pour garantir la mise en œuvre effective des actions prévues et mesurer l'atteinte des objectifs fixés. Ce suivi s'appuie sur des indicateurs clés de performance ESG, définis en amont, ainsi que sur un **reporting ESG périodique**.

Ce reporting documente les démarches entreprises, les résultats obtenus et les bénéfices concrets générés pour les différentes parties prenantes : locataires, actifs et fonds.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 4 : La phase de cession

Au moment de la cession, l'actif fait l'objet d'une **valorisation globale** intégrant à la fois ses performances financières et extra-financières. La valeur ESG est évaluée à partir des progrès réalisés durant la période de détention, notamment au regard des actions mises en œuvre dans le cadre du plan d'amélioration ESG, ainsi que de l'implication des locataires.

Cette valorisation contribue à renforcer la position de l'actif sur le marché et peut constituer un **levier de création de valeur** à la revente. Les éléments de performance ESG sont présentés de manière transparente aux investisseurs, en complément des indicateurs financiers classiques, afin de refléter pleinement la qualité durable de l'investissement.

3 | Grille ESG

Les critères ESG ont été sélectionnés avec rigueur et pertinence afin d'assurer un **alignement optimal** entre la stratégie ESG, la stratégie financière et la stratégie d'investissement de chaque fonds. Les grilles d'évaluation ont ainsi été **conçues sur mesure** pour s'adapter pleinement à chaque stratégie d'investissement.

Le **choix des critères ESG** repose sur plusieurs éléments clé :

- les **objectifs extra-financiers** propres à chaque fonds, qui orientent les priorités ESG en fonction de leur vocation et de leur stratégie d'investissement.
- la **nature des stratégies** mises en œuvre, principalement de type « Core » et « Core+ », joue un rôle déterminant : ces stratégies privilégient la distribution de revenus aux associés, ce qui limite la réalisation de travaux lourds (capex).
- le **référentiel du label ISR** constitue un cadre structurant, imposant la prise en compte de critères techniques et mesurables tels que la consommation énergétique des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- **l'ancrage paneuropéen et l'ouverture à l'OCDE** de certains fonds, ainsi que la **diversité des typologies d'actifs immobiliers** (bureaux, commerce, éducation, logistique, etc.), nécessitent une grille d'évaluation adaptée aux spécificités de chaque catégorie et aux exigences ESG, variables selon les pays.

3 | Grille ESG

La grille d'analyse ESG repose sur les **3 piliers** :

Environnemental

Réduire l'empreinte environnementale des bâtiments, sous l'angle de la réduction de leur consommation énergétique et de leurs émissions de GES. Et maîtriser la consommation en eau des immeubles.

Social

Réduire les émissions de GES en promouvant des déplacements décarbonés réalisés en direction de et à partir des actifs qui sont la propriété du fonds. Et contribuer à la qualité de vie sur place des utilisateurs.

Gouvernance

Veiller à ce que les objectifs environnementaux et sociaux soient portés au niveau des immeubles grâce à l'implication active des parties prenantes, notamment les locataires et les gestionnaires.

La gouvernance est un levier essentiel, en particulier à travers une collaboration étroite avec les locataires pour identifier et traiter les enjeux, risques et opportunités ESG.

3 | Grille ESG

Cette grille se compose de critères présentés sous forme de **questions** avec des modalités de réponse adaptées à chacun d'eux.

La question posée est en rapport avec une mesure de consommation ou d'émission réalisée sur place ou à distance, ainsi que la présence et, le cas échéant, le niveau de qualité d'un équipement ou la réalisation ou non d'un engagement pris.

En fonction de la réponse apportée à chaque critère (qui est documentée et archivée par la SGP), nous obtenons **entre 0 et 10 points** (voire des points en-deçà de 0 pour sanctionner une carence sévère comme le non-respect de la réglementation en vigueur au lieu de situation de l'immeuble).

Chaque pilier et chaque critère ou “groupe de critères” font l'objet d'une **pondération** conforme à la fois à la stratégie de chaque fonds et aux limites basses et hautes prescrites par le référentiel du label.

4 | Tableau de bord

Un plan d'action **triennal** est systématiquement élaboré pour chaque actif, dans le prolongement de la due diligence ESG réalisée.

Ce plan repose sur les enseignements tirés de l'analyse initiale ainsi que sur les marges d'amélioration identifiées lors de l'évaluation selon la grille ESG. L'objectif de ce plan est d'activer, sur une période de trois ans, les leviers disponibles pour **faire progresser l'actif sur les trois piliers** de l'ESG de manière pragmatique, ciblée et adaptée.

La démarche repose sur une **logique de personnalisation** : chaque plan est construit en tenant compte du profil initial de l'actif, de sa typologie immobilière (bureaux, commerce, logistique, etc.), de sa localisation géographique et de son environnement d'exploitation (usages, parties prenantes, contraintes techniques et réglementaires locales).

Ce plan est suivi régulièrement, ajusté si nécessaire, et fait l'objet d'un **pilotage dédié**, avec pour finalité d'améliorer la notation ESG de l'actif dans le temps, tout en contribuant à la résilience et à la valorisation durable du portefeuille global.

5 | Stratégie d'engagement et communication

MNK Partners établit 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.

Des critères ESG sont intégrés dans **l'IOP (Investment Opportunity Profile)**, 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, basé sur une multitude de critères énergétiques.

Ces engagements représentent la **ligne directrice** des actions réalisées et que MNK Partners continue d'entreprendre sur le court, moyen et long terme.

5 | Stratégie d'engagement et communication

Concernant la communication, MNK Partners **publie annuellement un rapport et une charte ESG** et met à disposition sur son site internet des informations relatives à sa politique d'investissement responsable, à la classification SFDR de ses fonds, ainsi qu'aux actions menées en matière de durabilité.

MNK Partners s'engage à **intégrer les performances ESG** de ses fonds ainsi que celles de son groupe dans les rapports annuels communiqués aux actionnaires, investisseurs et partenaires.

5 | Stratégie d'engagement et communication

Dans le cadre de sa démarche d'intégration des ESG, MNK Partners a formalisé une **cartographie des risques ESG** revue annuellement.

Les risques identifiés sont classés par typologie :

- **Risques Environnementaux** : correspondant à l'exposition aux impacts matériels liés aux facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou l'érosion de la biodiversité.
- **Risques de transition** : correspondant à l'exposition aux changements engendrés par la transition écologique, notamment ceux liés à l'atteinte des objectifs environnementaux.
- **Risques sociaux** : correspondant au non-respect des droits humains et engagement des parties prenantes.
- **Risques de gouvernance** : correspondant à des pratiques de gouvernance déficientes, affectant la transparence, la qualité des reportings ESG et la responsabilité des organes dirigeants.

6 | Politique de rémunération

MNK Partners **intègre le risque de durabilité** dans sa politique de rémunération en liant les objectifs des collaborateurs identifiés comme "preneurs de risques" à des critères ESG.

Ces objectifs incluent des **missions extra-financières** ainsi que la prise en compte de considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans le processus décisionnel.

Cette approche permet à la **gouvernance** de la société d'intégrer pleinement les enjeux liés à la durabilité.

7 | Dispositif de contrôle interne des critères ESG

MNK Partners a mis en place une politique de gestion des risques y compris les risques ESG visant à identifier et suivre leur survenance.

Cette politique et les procédures qui en découlent sont revues régulièrement pour toujours s'assurer de la pertinence de celles-ci face aux évènements pouvant survenir pendant les activités de la Société de Gestion.

Des contrôles de premier, de deuxième niveau ainsi que des contrôles périodiques sont réalisés au minimum une fois par an afin de s'assurer du respect des engagements ESG de MNK Partners et des fonds qu'elle gère.

8|Catégorisation SFDR

MNK Partners a procédé à la catégorisation de ses fonds conformément aux exigences du règlement SFDR (UE 2019/2088).

Fonds – Article SFDR 6

- FPS Polska By MNK
- OPPCI Saint Michel
- OPCCI Custodia
- FIAR MNK One

Fonds – Article SFDR 8

- SCPI Reason
- FPS Global Core
- FPS Europe +

8 | Labélisation ISR



MNK Partners affirme son engagement en matière d'investissement responsable en obtenant la **labélisation ISR** pour plusieurs de ses fonds :

- SCPI Reason
- FPS Global Core
- FPS Europe +

Cette reconnaissance repose sur **une méthodologie ESG exigeante et structurée**, soutenue par un plan d'amélioration continue visant à optimiser la performance environnementale, sociale et de gouvernance des actifs sous gestion.

Contact

Bureau de Paris

37-39 rue Boissière
75116 Paris
France
+33 1 40 67 01 20

Bureau du Luxembourg

13 Avenue de la Porte-Neuve
L-2227 Luxembourg
Grand Duché de Luxembourg
+352 28 99 54 00

Bureau de Londres

52 Grosvenor Garden
London SW1W 0AU
Royaume-Uni
+44 7415 433 871

Contact presse : mnkpartners@steeleandholt.com

