

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building with a glass facade. The glass panels are arranged in a grid pattern, reflecting the sky. The building's structure is composed of several sharp, angular sections that create a dynamic, geometric composition. The sky is a clear, pale blue. The overall tone is professional and architectural.

Rapport 2025

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

mnk
PARTNERS

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 et de gestion.

Une gouvernance ESG structurée

La démarche ESG de MNK Partners est pilotée par un **Directeur ESG**, accrédité EDGE Auditor, une habilitation internationale lui conférant la capacité à certifier les organisations selon la norme EDGE. Il est chargé de coordonner la mise en œuvre de la stratégie ESG, d'assurer le suivi des engagements pris par la société de gestion et de veiller à leur intégration dans les processus d'investissement et de gestion des actifs.

Cette gouvernance s'appuie sur les **instances décisionnelles** de MNK Partners, comité d'investissement, comité de gestion et comité d'asset et property management qui constituent le cadre structurant au sein duquel les enjeux ESG sont systématiquement intégrés et arbitrés.

Au niveau opérationnel, la mise en œuvre de la démarche ESG est assurée par une **analyste en charge de l'asset et property management**, dont le rôle est central dans le déploiement terrain de la stratégie. Elle assure le suivi des indicateurs extra-financiers, coordonne la collecte des données ESG et anime le dialogue avec les principales parties prenantes, notamment les locataires, les prestataires techniques et les gestionnaires d'immeubles.

1 | Moyens internes

Des outils et processus dédiés

MNK Partners s'appuie sur un ensemble d'outils et de ressources structurés permettant d'intégrer les critères extra-financiers à chaque étape du cycle d'investissement.

Sur le plan des données et de l'analyse, la société utilise les données **MSCI ESG**, référence internationale en matière de notation et de recherche extra-financière, ainsi que les données **Bloomberg**, permettant d'accéder à des informations financières et extra-financières exhaustives sur les actifs et les marchés suivis. Ces deux sources de données viennent enrichir l'évaluation des actifs et des contreparties dans le cadre du processus d'investissement.

La **grille d'évaluation ESG** constitue l'outil central du processus d'analyse. Développée sur mesure par MNK Partners et adaptée à chaque fonds labellisé ISR, elle permet d'attribuer à chaque actif une note ESG structurée autour des trois piliers environnemental, social et de gouvernance, dès la phase de due diligence et tout au long de la période de détention.

Ce dispositif d'analyse s'inscrit dans un cadre procédural formalisé comprenant la politique et la charte ESG de la société, la cartographie annuelle des risques ESG, ainsi que les plans d'action triennaux élaborés pour chaque actif, qui constituent le levier opérationnel de la progression extra-financière du portefeuille.

1 | Moyens internes

Une formation continue

Les collaborateurs de MNK Partners bénéficient de formations dédiées aux enjeux ESG. Ces formations visent à renforcer leur expertise, à maintenir un niveau élevé de sensibilisation aux enjeux de durabilité et à favoriser l'intégration des critères ESG dans leurs activités quotidiennes.

En complément, la société assure une veille réglementaire et de marché continue sur les sujets ESG. Celle-ci permet d'anticiper les évolutions du cadre normatif, qu'il s'agisse des exigences SFDR, du label ISR ou des standards européens en matière de reporting de durabilité et de suivre les meilleures pratiques du secteur afin d'adapter en permanence la démarche ESG de MNK Partners aux attentes des investisseurs et des régulateurs.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

L'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) constitue un pilier fondamental de la stratégie d'investissement responsable de MNK Partners. Convaincue que la création de valeur durable repose sur une gestion rigoureuse des enjeux extra-financiers, la société a mis en place une **approche structurée** visant à intégrer les critères ESG à chaque étape du cycle de vie des investissements.

Cette démarche répond à un **double objectif** : contribuer à l'identification des opportunités de création de valeur à long terme tout en renforçant la maîtrise des risques de durabilité susceptibles d'affecter la performance des actifs et des fonds gérés. Elle s'inscrit dans une logique d'amélioration continue et d'accompagnement de la transition environnementale et sociétale du patrimoine immobilier sous gestion.

L'intégration des critères ESG s'articule autour de **quatre grandes étapes**, couvrant l'ensemble du cycle d'investissement.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 1 : La sélection

Une attention particulière est portée à la sélection d'actifs présentant **des caractéristiques ESG pertinentes**, qu'il s'agisse de la qualité intrinsèque des immeubles, de leur performance environnementale, de leur résilience face aux risques climatiques ou encore du profil de leurs locataires et utilisateurs.

Cette phase de présélection permet d'identifier **les opportunités d'investissement les plus adaptées** à la stratégie de MNK Partners tout en intégrant, dès l'origine, les enjeux extra-financiers. Les caractéristiques et enjeux ESG des actifs identifiés sont systématiquement analysés et présentés lors des comités d'investissement de la société de gestion, aux côtés des critères financiers, techniques et juridiques.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 2 : La phase d'analyse

Les actifs ayant franchi l'étape de sélection au regard des critères financiers et extra-financiers 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 s'appuie notamment sur les informations recueillies dans le cadre des audits techniques, juridiques et réglementaires réalisés par des experts indépendants, ainsi que sur les données communiquées par les différentes parties prenantes. Elle permet d'identifier les principaux risques et opportunités ESG propres à chaque immeuble et conduit à l'attribution d'une note ESG.

Au-delà de l'évaluation de la situation initiale, cette analyse permet également de définir une **trajectoire de progression** et de projeter une note ESG cible à horizon trois ans, en tenant compte des leviers d'amélioration identifiés.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 3 : La phase d'acquisition et détention

À l'issue de l'acquisition, un **plan d'action ESG** est élaboré pour chaque actif. Celui-ci est construit à partir des conclusions de la due diligence ESG et tient compte des spécificités de l'immeuble, de son environnement, de ses usages ainsi que des contraintes techniques, réglementaires ou opérationnelles identifiées.

Ce plan d'amélioration vise à renforcer progressivement les performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs au travers d'actions concrètes et mesurables. Sa mise en œuvre fait l'objet d'un suivi opérationnel régulier permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés et, le cas échéant, d'adapter les actions engagées.

MNK Partners entretient par ailleurs un **dialogue continu** avec l'ensemble des parties prenantes impliquées dans la gestion des actifs, notamment les locataires et les Property Managers locaux. Cette collaboration constitue un levier essentiel pour favoriser l'appropriation des enjeux ESG et accompagner la mise en œuvre des actions d'amélioration.

Les performances ESG des actifs de chaque fonds labélisé ISR sont suivies au travers d'indicateurs clés de performance et font l'objet d'un **reporting périodique**. Une synthèse des résultats obtenus et des actions mises en œuvre est communiquée aux investisseurs a minima sur une base annuelle.

2 | Démarche et prise en compte des critères ESG

Étape 4 : La phase de cession

Lorsqu'un actif sera cédé, les performances ESG développées au cours de la période de détention seront prises en considération dans **l'appréciation globale de sa valeur**. Les progrès réalisés, les améliorations apportées aux caractéristiques intrinsèques de l'immeuble ainsi que les bonnes pratiques déployées avec les locataires et les autres parties prenantes constituent des éléments de valorisation de l'actif.

Cette approche permet de mettre en évidence la qualité durable de l'investissement et de valoriser les actions entreprises tout au long de la période de détention. Les éléments extra-financiers sont présentés de manière transparente aux investisseurs, en complément des indicateurs financiers traditionnels.

3 | Grille ESG

Les critères ESG des grilles ESG de chaque fonds labélisé ISR 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, qui impose la prise en compte de certains critères obligatoires (notamment la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre), ainsi que des exigences spécifiques en matière de pondération des piliers et des critères.

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, hôtellerie, 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

Sur le volet environnemental, MNK Partners, à travers les fonds, concentre ses efforts sur la réduction de l'empreinte environnementale de leur patrimoine immobilier. Cette démarche se traduit en priorité par une attention particulière portée à la performance énergétique des immeubles, avec pour objectifs la diminution des consommations d'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre associées.

En parallèle, la SGP s'attache à mieux maîtriser les consommations d'eau au sein de ses actifs des fonds gérés, afin de contribuer à une gestion plus responsable et durable des ressources naturelles.

Social

Sur le plan sociétal, MNK Partners prolonge son engagement en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre en encourageant, lorsque cela est pertinent, le recours à des modes de déplacement plus faiblement carbonés pour les trajets à destination et en provenance de ses immeubles.

Par ailleurs, MNK Partners s'attache à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des utilisateurs.

3 | Grille ESG

Gouvernance

Sur le plan de la gouvernance, la SGP vise à s'assurer que les engagements et les actions mis en œuvre pour atteindre ses objectifs environnementaux et sociétaux soient effectivement déclinés au niveau des immeubles de chaque fonds labélisé.

Cette démarche repose sur **l'implication des principales parties prenantes**, au premier rang desquelles figurent les locataires ainsi que les intervenants chargés de la gestion des actifs.

MNK Partners considère la gouvernance comme un levier essentiel de sa démarche ESG, notamment à travers un dialogue et une collaboration régulière avec les locataires afin d'identifier, de suivre et de traiter les enjeux, risques et opportunités ESG propres à chaque immeuble.

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. La note ESG est exprimée sur 100, où 1 correspond à la performance la plus faible et 100 à la plus élevée.

4 | Tableau de bord

La **note ESG à l'acquisition** correspond à la note attribuée à chaque actif au moment de son entrée dans le portefeuille. Cette note représente donc le niveau initial de performance extra-financière de l'actif au moment où il rejoint le portefeuille. La note ESG à la fin de chaque année reflète quant à elle la situation actualisée de chaque actif après plusieurs mois ou années de gestion. Cette note mesure l'évolution ESG du portefeuille, met en évidence les progrès réalisés depuis l'acquisition et permet d'évaluer l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du suivi ESG.

C'est dans ce contexte qu'un **plan d'action triennal** est systématiquement élaboré pour chaque actif, dans le prolongement de l'évaluation ESG initiale 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, hôtellerie, éducation, 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.

Les rapports ESG annuels de la SCPI Reason, du FPS MNK Global Core et du FPS MNK Europe+ sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion.

5 | Stratégie d'engagement et communication

La stratégie d'engagement de MNK Partners vise à assurer l'intégration effective des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans l'ensemble du processus d'investissement et de gestion des actifs. Elle repose sur un dialogue continu avec les principales parties prenantes ainsi que sur une communication transparente des engagements et des résultats obtenus.

Lors de l'identification d'une opportunité d'investissement, une première analyse permet d'apprécier les principales caractéristiques ESG de l'actif ainsi que son potentiel d'amélioration. À la suite de la signature d'une lettre d'intérêt (LOI), MNK Partners engage l'ensemble des travaux de due diligence, comprenant notamment les audits techniques, juridiques, financiers, de valorisation ainsi que la Due Diligence ESG. Cette dernière est réalisée au moyen d'une grille d'analyse dédiée, développée par la société de gestion, et revêt la même importance que les autres diligences conduites dans le cadre du processus d'acquisition. Elle permet d'identifier les principaux risques et opportunités ESG, d'attribuer une note ESG initiale et de définir les axes d'amélioration qui pourront être mis en œuvre après l'acquisition.

Les conclusions de cette analyse, ainsi que les principaux critères ESG de l'actif, sont systématiquement intégrées au dossier présenté au comité d'investissement. Les membres du comité disposent ainsi d'une vision consolidée des enjeux financiers, techniques, juridiques et extra-financiers avant toute décision d'investissement.

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 dans les rapports annuels communiqués aux actionnaires, investisseurs et partenaires.

Dans le cadre de sa démarche d'intégration des critères 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 événements 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

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

Fonds – Article SFDR 8

- SCPI Reason
- MNK Global Core
- MNK 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
- MNK Global Core
- MNK 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

