

MENHIR

Dispositions applicables à la société
de gestion Menhir



Rapport 2025
Art.29 Loie Energie Climat

1. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES ESG, ET NOTAMMENT DANS LA POLITIQUE ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Menhir est une SGP qui gère à date un seul fonds, Menhir qui est labellisé ISR. Par conséquent, Menhir prend en compte des critères ESG, selon les modalités imposées par le label ISR, dans ses politiques et stratégies d'investissement. La totalité des principales incidences négatives en matière de durabilité n'est pas prise en compte dans les choix d'investissement de Menhir. La nature des investissements de Menhir étant immobilière, il n'est pas possible actuellement d'obtenir les données nécessaires à l'intégralité des 18 critères obligatoires. Néanmoins, nous nous sommes engagés, dans la stratégie d'investissement, à améliorer l'impact environnemental et social de nos actifs à travers le suivi d'indicateurs spécifiques tels que décrit dans la méthodologie ESG de Menhir. Par ailleurs, la politique de rémunération de Menhir intègre désormais les risques en matière de durabilité. De manière plus concrète, les rôles et responsabilités en matière de durabilité ont été définis pour différentes fonctions internes plus particulièrement impliquées sur ce sujet au sein de Menhir, et des objectifs spécifiques ont été assignés et déclinés pour les équipes et collaborateurs où cela est pertinent. Tous les ans, l'atteinte de ces objectifs est évaluée, comme c'est le cas pour les autres objectifs, au cours des entretiens annuels d'évaluation. Ainsi, les collaborateurs sont sensibilisés à la notion de risque de durabilité et peuvent contribuer à la performance à long terme des investissements de la société. Menhir est un fonds qui possède une seule classe d'actif : de l'immobilier direct et a obtenu le label ISR le 21 avril 2025. En tant que fonds labellisé ISR, le fonds s'engage à intégrer systématiquement au processus de sélection des actifs l'analyse ESG qui comprend le bilan environnemental du bâtiment, le mode de gestion social et de gouvernance des parties prenantes : - Environnement : diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique, - Social : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments efficients au confort des occupants, - Gouvernance : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Objectifs environnementaux

Menhir s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales si elles existent déjà. Dans tous les cas, la SCPI s'engagera à améliorer les performances environnementales sur au moins trois critères sur les cinq suivants :

- Energie,
- Emission de gaz à effet de serre (GES) liés à la consommation énergétique des bâtiments,
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité.

Objectifs sociaux

Menhir privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants. Ainsi, Menhir s'engage sur au moins deux critères sur les trois suivants à :

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- L'installation de parkings à vélo,
- Développer les espaces verts en plantant des arbres et toute végétation.

Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires...) dans la démarche ESG Menhir est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, la SCPI engagera une politique systématique visant :

- 100% des contrats avec des prestataires incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...),
- 100% des prestataires ayant des clauses ESG dans leurs contrats, sont audités depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion,
- Sur la relation avec les locataires :
- Les annexes environnementales et un bail vert sera mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,
- La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et nous nous assurons de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction.

Nous avons une approche mixte dans le choix de nos investissements, qui combine des actifs "best-in-class" et "best-in-progress". Ainsi, si le score ESG de l'actif est supérieur à la note-seuil ESG, l'objectif du système de management ESG est de maintenir son niveau de performance ESG.

Si le score ESG de l'actif est inférieur à la note-seuil, l'objectif du système de management ESG est d'amener l'actif à la note-seuil ou d'améliorer significativement la note de l'actif dans les trois ans. Notre grille de notation, propre à Menhir, est réévaluée tous les ans pour respecter les évolutions techniques ou règlementaires. Nous nous engageons à suivre et à mettre à jour cette grille à chaque acquisition et à l'améliorer si nécessaire, par des actions précises d'amélioration, et ce à horizon 3 ans pour chaque bâtiment qui est contrôlé par un organisme extérieur à Iroko. A date, la stratégie de gestion de la SCPI et de Menhir tient compte de certaines des principales incidences négatives en matière de durabilité, mais pas de leur totalité. Néanmoins, nous nous sommes engagés, dans notre stratégie d'investissement, à prendre en considération la notation ESG des actifs qu'on envisage d'acquérir, avant l'achat et on effectue un suivi régulier de l'évolution du profil ESG de notre portefeuille. En plus d'être un fonds labellisé ISR, Menhir est aussi un fonds article 8 selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, qui concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance. Objectifs de mixité Au sein de Menhir nous souhaitons une représentation équilibrée femmes / hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. Au 31 décembre 2021, le Conseil de Surveillance du Fonds de Menhir est à 34% constituée de femmes et à 66% d'hommes. La présidence du Conseil de Surveillance est occupée par une femme. Au niveau de l'équipe d'investissement, elle est constituée à 50% d'hommes et 50% de femmes. Au niveau de la société de gestion, l'équipe est constituée de 32% de femmes et 68% d'hommes.

2. CONTENU, FRÉQUENCE ET MOYENS UTILISÉS PAR L'ENTITÉ POUR INFORMER LES SOUSCRIPTEURS, AFFILIÉS, COTISANTS, ALLOCATAIRES OU CLIENTS SUR LES CRITÈRES RELATIFS AUX OBJECTIFS ESG PRIS EN COMPTE DANS LA POLITIQUE ET LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Menhir détient une seule classe d'actifs, l'immobilier direct. Le fonds se donne comme objectif d'avoir une politique d'investissement transparente et aussi pédagogique que possible pour nos épargnants. Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable sont disponibles sur notre site internet : menhir.fr

- Code de transparence
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

Nos associés sont également informés de tout changement dans notre politique et stratégie ayant trait aux critères ESG à travers :

- prospectus, note d'information ou statuts
- plaquette commerciale
- rapport annuel du fonds
- rapport annuel ISR
- méthodologie et grille ESG
- le code de transparence
- la politique d'engagement des parties prenantes
- la page dédiée à l'ISR sur notre site internet

Les informations relatives à la notation ESG des actifs sont disponibles à la date d'acquisition de l'actif et sont mises à jour en fin d'année, suivant les travaux d'amélioration (ESG) effectués sur l'actif. Ces informations sont publiées annuellement sur notre site internet et peuvent être transmises par mail aux souscripteurs. En tant que fonds labellisé ISR, et article 8 selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, nous avons une communication centrale, selon la position AMF 2020 - 03. Ainsi, nous publions dans les documents déjà mentionnés l'ensemble des informations relatives aux notations ESG du fonds.

3. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET DE L'ARTICLE 9 DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019, ET LA PART GLOBALE, EN POURCENTAGE, DES ENCOURS SOUS GESTION PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LE MONTANT TOTAL DES ENCOURS GÉRÉS PAR L'ENTITÉ

100% des actifs qui entrent dans la composition de notre fonds Iroko ZEN sont conformes à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019. Ces actifs représentaient la totalité du fonds, d'une capitalisation de 55,8 millions d'euros au 31/12/2021.

4. ADHÉSION DE L'ENTITÉ, OU DE CERTAINS PRODUITS FINANCIERS, À UNE CHARTE, UN CODE, UNE INITIATIVE OU OBTENTION D'UN LABEL SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE, AINSI QU'UNE DESCRIPTION SOMMAIRE DE CEUX-CI

Le fonds Menhir est labellisé ISR depuis le 20 avril 2021. Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. C'est le seul de ce type en Europe. Concrètement, le label ISR vient récompenser les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Les objectifs généraux de notre démarche ISR dans notre politique d'investissement visent à constituer un portefeuille qui favorise et diminue son impact carbone, sur les trois dimensions de l'ESG :

- Environnement : diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique,
- Social : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments efficents au confort des occupants,
- Gouvernance : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

L'AFNOR est chargée de contrôler le respect des conditions du Label ISR de la SCPI Iroko ZEN. Dans le cadre de ce contrôle, nous avons été audités en mars 2021 et avril 2022.