



INVESTISSEUR HUMAINEMENT RESPONSABLE®

POLITIQUE ESG / SUSTAINABILITY

Meanings Real Estate Fund – Mars 2025

Le mot du Président

La performance doit plus que jamais être au service de l'humain et de son environnement.

Au sein de Meanings Capital Partners, nous sommes convaincus que les enjeux environnementaux et climatiques sont des tendances fondamentales, et que leur prise en compte dans la transformation des actifs immobiliers est créatrice de valeur sur le long terme, car elle anticipe un besoin et une évolution inéluctables.

Cette conviction, nous l'avons déclinée dans notre démarche propriétaire d'Investisseur Humainement Responsable®, qui place au centre de tous nos choix l'intérêt des Femmes et des Hommes qui construisent et utilisent les lieux de vie urbains dans lesquels nous investissons. Nous œuvrons ainsi à créer de la valeur durable en transformant et en faisant progresser ces lieux, tant sur le plan environnemental qu'humain, en accord avec nos valeurs.



Hervé FONTA
Président
Meanings Capital Partners

Engagées à produire un impact positif profitable à tous, toutes nos équipes travaillent ainsi à l'atténuation de l'impact du secteur du bâtiment sur les changements climatiques (réduction des émissions de gaz à effet de serre), à une plus grande résilience du parc immobilier face à ces changements, à la réduction de la pollution et des déchets, à une inclusivité vectrice de progrès social et à des partenariats ambitieux contribuant à faire progresser la filière, en plus de la valorisation du patrimoine de nos souscripteurs.

Notre stratégie d'investissement

L'équipe Real Estate investit dans une large gamme d'actifs immobiliers, couvrant les segments tertiaire, résidentiel, logistique et commercial, avec des montants d'investissement compris entre 15 et 100 millions d'euros.

Avec une équipe d'investisseurs sur le terrain, bénéficiant de compétences intégrées (AMO, juridique, finance), notre ambition est de transformer et de développer des immeubles de manière pérenne, adaptés aux usages de demain et vertueux au niveau énergétique.

Fidèle à la culture d'investissement de la plateforme, l'équipe Real Estate de Meanings Capital Partners place la création de valeur au cœur de sa stratégie, s'appuyant sur une sélection rigoureuse de projets avec un potentiel identifié de liquidité.

Notre vision : Création de valeur durable et Real Estate

Contribuer à la **transformation du parc immobilier existant** vers plus de résilience, de sobriété dans la consommation des ressources et d'inclusion

Le taux de renouvellement actuel du parc immobilier est d'environ 1% par an, or les bâtiments représentent près de 30% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France annuellement. De plus, des changements climatiques chroniques et extrêmes, accrus présentent d'importants défis d'adaptation pour nos bâtiments et leurs usagers.

En ce sens, notre stratégie d'investissement Value-Add vise une amélioration rapide et significative de la performance Sustainability des bâtiments, notamment sur les enjeux d'émissions de GES, de résilience face aux changements climatiques et d'efficacité d'utilisation des ressources.

Notre ADN d'Investisseur Humainement Responsable® nous pousse aussi à œuvrer pour plus d'inclusion, qui représente selon nous une réelle opportunité pour le secteur. En effet, nous visons l'emploi d'une part significative de personnes en situation de handicap ou en contrat d'insertion sociale sur la majorité de notre portefeuille, tant en phase de construction que d'exploitation. Nous œuvrons également pour rendre nos bâtiments accessibles aux personnes en situation de handicap et pour exploiter un maximum d'opportunités en termes de connectivité urbaine et de proximité des transports collectifs et partagés.

Ces éléments sont fondamentaux et clés pour la pérennité et la rentabilité de nos investissements à court, moyen et long terme. Leur prise en compte est certes associée à des investissements supplémentaires pour la réhabilitation et rénovation, mais nous sommes convaincus que ces investissements contribuent à une meilleure valorisation du patrimoine.



De plus, dans une perspective de collaboration avec notre écosystème et d'amélioration continue de notre approche, Meanings Capital Partners est signataire des Principles for Responsible Investment (PRI) des Nations Unies et produit un reporting annuel associé. La note UN PRI, de 5 étoiles et plus de 95/100 depuis deux ans, tant pour la société de gestion que pour l'activité Real Estate, est essentielle dans la mesure où elle reflète de manière objective la qualité de notre Stratégie Sustainability et de sa mise en œuvre.

Nos objectifs Sustainability

Les objectifs déclinés ci-dessous supportent nos engagements en termes de Sustainability. Ils ont été définis sur la base de standards externes reconnus, tels que la Taxonomie Européenne des activités durables, la réglementation en vigueur et/ou des notions de performance marché, selon les sujets. Dans les deux derniers cas, ces objectifs reflètent notre volonté d'aller plus loin que les obligations réglementaires et les pratiques moyennes de nos pairs.



Améliorer significativement l'impact de nos actifs en termes d'émissions de GES et accroître leur résilience face aux changements climatiques chroniques et extrêmes

Nous avons pour objectif que la majorité de nos actifs, après réhabilitation ou rénovation :

- présentent déjà à l'acquisition un profil énergétique sobre *ou* aient fait l'objet de travaux de rénovation permettant une amélioration significative de leur performance pour atteindre les objectifs suivants :
 - objectif « réhabilitation lourde et construction neuve » : surpasser la réglementation thermique et/ou environnementale en vigueur,
 - objectif « rénovation » : amélioration de 30% de la performance de départ, pour les lots rénovés ;
- s'alimentent, autant que possible, d'énergies renouvelables et de réseaux collectifs de chaleur et de froid, lorsque des réseaux sont à proximité ;
- aient fait l'objet d'un screening exhaustif d'exposition aux aléas climatiques et d'une évaluation précise des risques liés aux aléas climatiques auxquels ils sont exposés (scénarios sur 10 à 30 ans) ;

- intègrent, lorsque techniquement possible, des solutions d'adaptation, « vertes » (*nature-based solutions*)¹ de préférence, permettant d'accroître leur résilience face aux aléas climatiques actuels et projetés.



Encourager une **utilisation plus sobre des ressources**

Notre approche d'investissement favorise une utilisation raisonnable et optimale des ressources. Ainsi, nous avons pour objectif que la majorité de nos actifs, après réhabilitation ou rénovation :

- aient mis en œuvre les meilleures pratiques en termes de gestion des déchets de chantier (tri in situ, réemploi, recyclage et revalorisation) afin qu'a minima 70% de ces déchets soient détournés de la mise en décharge ;
- optimisent la consommation des ressources en eau via la mise en place systématique de systèmes hydro-économes ;
- aient, dans le cas de rénovations ou restructuration, mis en œuvre une initiative de réemploi de matériaux ;
- aient obtenu un label adapté à leur taille et leur usage final², attestant de leur qualité et de leur performance au plan environnemental.



Œuvrer pour rendre nos actifs **plus inclusifs**

Sur le plan social, fidèle à la philosophie d'Investisseur Humainement Responsable® de la plateforme, nous nous assurons que nos bâtiments soient inclusifs, tout au long du cycle de vie. Ainsi, nous avons pour objectif que la majorité de nos actifs :

- emploient des entreprises contribuant à l'insertion sociale via l'emploi de personnes marginalisées ;
- soient a minima en partie accessibles aux personnes en situation de handicap ;
- soient bien intégrés aux territoires, notamment par leur proximité des transports collectifs et partagés.



Collaborer avec nos **parties prenantes** pour contribuer à **faire avancer tout le secteur**

Nous croyons avant tout au pouvoir du travail collectif et à l'importance de faire progresser toute la filière de l'immobilier, au-delà de nos opérations directes. En ce sens, nous nous engageons à collaborer avec nos parties prenantes dans l'atteinte des objectifs ci-dessus. Pour nous en assurer, nous visons à ce que :

- 100% de nos contrats de prestation significatifs incluent une clause ESG via laquelle les prestataires s'engagent formellement à mettre en œuvre notre Charte d'Engagements en matière de bien-être et sécurité des personnes, d'inclusion et de respect de l'environnement ou leur charte, a minima équivalente en termes de thématiques couvertes et d'ambition ;
- 100% de nos prestataires significatifs soient sollicités dans le cadre de notre questionnaire ESG annuel, nous permettant ainsi une meilleure compréhension de leur performance et des défis rencontrés ;

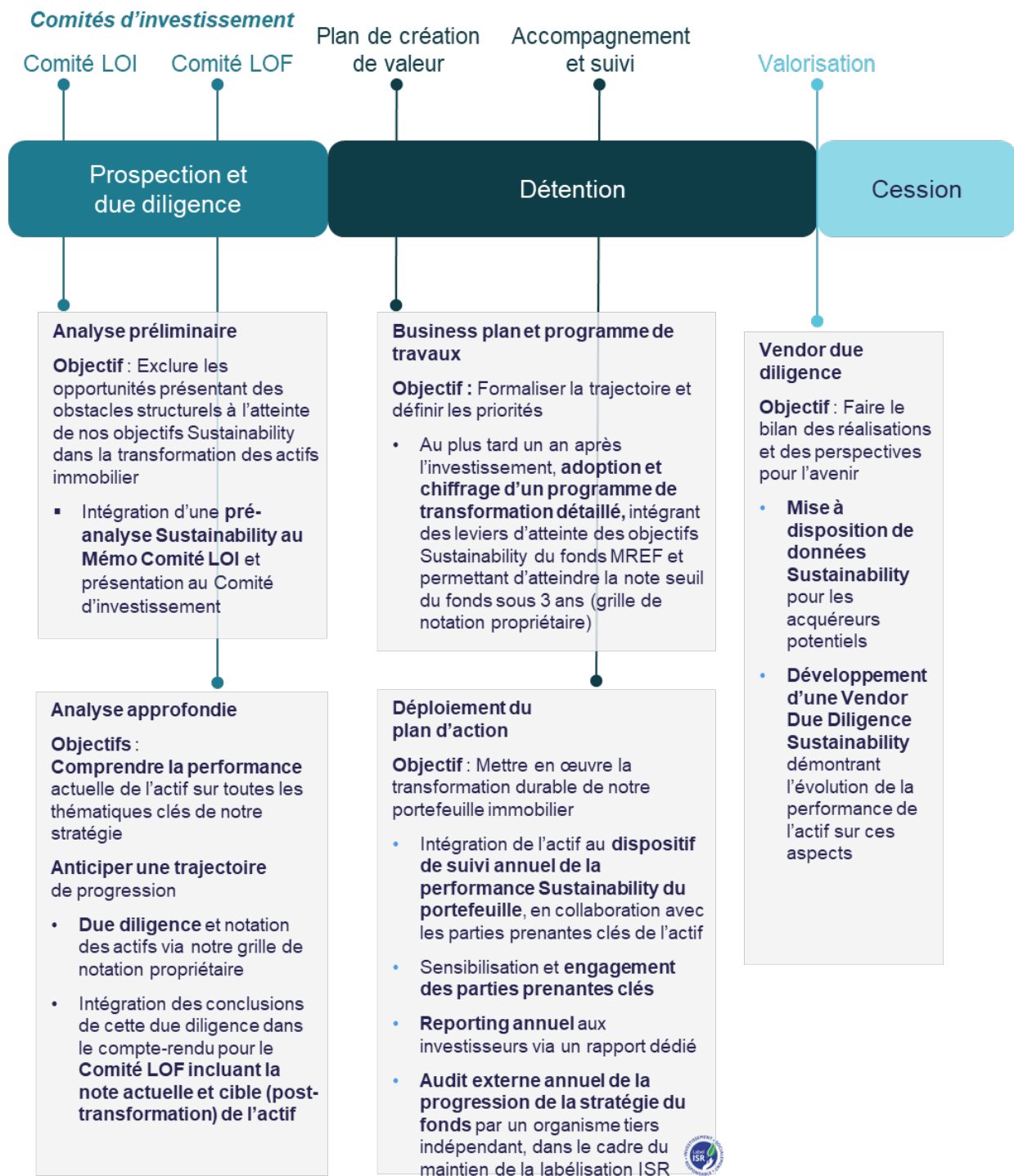
¹ Les solutions fondées sur la nature sont définies comme des solutions inspirées et soutenues par la nature, qui présentent un bon rapport coût-efficacité, apportent à la fois des avantages environnementaux, sociaux et économiques et contribuent à renforcer la résilience. Ces solutions augmentent la présence et la diversité de la nature et de caractéristiques et processus naturels dans les villes, les paysages et les paysages marins grâce à des interventions adaptées au niveau local, économes en ressources et systémiques. (*source : Taxonomie Européenne*)

² HQE/BREEAM/LEED construction ou équivalent

- 100% de nos actifs en exploitation présentent des affichages de bonnes pratiques et écogestes permettant aux locataires et usagers finaux d'optimiser la performance environnementale des bâtiments au quotidien ;
- notre équipe bénéficie de formation régulière sur les thématiques Sustainability clés pour le secteur de l'immobilier de manière générale et pour notre Politique Sustainability en particulier ;
- notre équipe fasse état chaque année de la performance du portefeuille par rapport aux objectifs fixés dans cette politique à ses investisseurs via a minima (1) un rapport Sustainability dédié Meanings Real Estate Fund (MREF) d'une part et (2) notre reporting UN PRI au niveau de tous les fonds Real Estate de la plateforme Meanings Capital Partners d'autre part.

Intégration dans notre processus d'investissement et de gestion des actifs

Le déploiement de notre démarche Sustainability est bien intégré à la Procédure d'Investissement du fonds et pris en main directement par l'équipe d'investissement de MREF, avec les apports des experts Sustainability et Risques de Meanings Capital Partners.



Pré-investissement : une démarche Sustainability engageante

Pré-analyse Sustainability et Comité LOI

Une première analyse du positionnement de l'actif au regard des principaux engagements Sustainability du fonds MREF est à ce stade réalisée en interne afin d'évaluer (1) le positionnement actuel de l'actif au regard des principaux engagements du Fonds, (2) les leviers d'amélioration de l'actif pouvant être intégrés à un éventuel programme de transformation et (3) une appréciation de l'estimation du niveau de coûts associés à ces leviers. La conclusion de cette analyse est intégrée au Mémo Comité LOI et présentée en Comité d'investissement.

Due diligences approfondies et Comité LOF

A ce stade, des due diligences Sustainability sont réalisées pour permettre une analyse complète de la performance de l'actif au regard de la grille d'évaluation détaillée définie pour le fonds MREF. L'objectif de ces due diligences est de s'assurer que les engagements pris par le Fonds pourront être appliqués et tenus au niveau de l'actif visé. L'analyse doit porter dans un premier temps sur l'actif en l'état, afin de définir le point de départ des travaux d'amélioration qui pourront être conduits ensuite.

Les conclusions de ces due diligences incluent :

- une appréciation de la performance actuelle de l'actif et l'identification des thématiques de progression ;
- une analyse de faisabilité de l'objectif d'atteinte de la note seuil définie pour le fonds dans le cadre de l'obtention du Label ISR via le programme de transformation de l'actif (leviers d'amélioration réels) et un projet de note cible à trois ans ;
- une première analyse des CAPEX associés à la mise en œuvre de ce programme de transformation.

Les conclusions des due diligences Sustainability sont revues par le Directeur Sustainability, qui participe au Comité d'investissement, intégrées au Compte Rendu du Comité d'Investissement LOF et présentées en Comité LOF. **Le Comité LOF ne pourra pas valider l'opération si le plan de transformation ne permet pas l'objectif d'atteinte de la « note seuil » définie pour le fonds MREF et/ou d'amélioration de 20 points (sur 100).**

Détention et gestion : un suivi rigoureux et un engagement fort des parties prenantes clés

Au cours de la première année suivant l'acquisition de l'actif, une démarche de progrès est intégrée au programme de transformation de chaque actif. Les actions de ce programme de transformation sont chiffrées et intégrées au Business Plan à maxima un an après l'acquisition.

La bonne mise en œuvre de ces programmes de transformation et l'amélioration de la performance Sustainability des actifs en découlant est suivie semestriellement afin de (1) minimiser les risques de ne pas atteindre les objectifs fixés et (2) s'assurer d'un engagement permanent des parties prenantes clés sur le sujet.

Notre grille de notation Sustainability, outil d'analyse fondamental à notre démarche d'investissement

La grille d'analyse du fonds MREF, formalisée dans le cadre de la labélisation ISR du fonds, est constituée de 52 critères (dont 13 critères incluant 66 sous-critères) de résultats et de moyen répartis au sein de 15 thématiques spécifiques aux trois domaines. Un guide détaillé a été développé à l'attention des équipes d'investissement, assurant son bon usage opérationnel. La pondération de chacune des sections reflète le niveau d'ambition et les leviers d'action disponibles, vue la stratégie d'investissement du fonds.

Domaines	Thématiques	Critères	Pondération
Environnement	6	26 (dont 7 critères incluant 28 sous-critères)	45%
Social	5	17 (dont 5 critères incluant 35 sous-critères)	35%
Gouvernance	4	9 (dont 1 critère incluant 3 sous-critères)	20%

Engagement des parties prenantes clés

L'engagement au travers d'interactions continues et durables avec l'ensemble des parties prenantes est au cœur de la stratégie du fonds MREF. Cela nécessite d'identifier les attentes de chacun, de définir les réponses que nous pouvons leur apporter, de maintenir un dialogue régulier et d'identifier ensemble les axes de progrès.

Cette volonté s'inscrit plus largement dans l'ambition de diffuser et de partager nos principes et valeurs d'Investisseur Humainement Responsable à l'ensemble des parties prenantes clés, qui sont significatives :

- Nous **déployons une stratégie d'engagement de nos prestataires**, dans le but de les sensibiliser aux risques et opportunités liés à l'ESG dans le cadre de leurs métiers. Cette stratégie (clause contractuelles, chartes pertinentes par métier, reporting semestriel, questionnaire annuel) se veut adaptée au fait que nous collaborons, selon les projets, avec des typologies différentes de prestataires, allant de groupes structurés à de petites-moyennes entreprises locales ayant moins de ressources à disposition pour structurer leur démarche ESG.
- Nous **travaillons étroitement avec les mandataires sociaux des holdings d'acquisition et property managers** au suivi de la mise en œuvre de notre démarche Sustainability et de nos engagements.
- Nous **formons régulièrement et par différents moyens (formations d'équipe, MOOCs, veille) nos équipes en interne** pour assurer leur compétence en termes d'enjeux Sustainability et leur engagement continu dans la démarche.
- Nous **communiquons avec nos investisseurs** de façon transparente et claire sur nos engagements, nos réalisations et la performance de notre portefeuille.

Leviers d'actions utilisés pour interagir avec nos parties prenantes clés et significatives



Organisation et gouvernance

Le succès de notre approche Sustainability, l'atteinte de nos objectifs et le maintien de notre labélisation ISR repose sur un engagement fort et régulier des différentes équipes au sein de Meanings Capital Partners. La gouvernance ci-dessous a donc été définie pour la mise en œuvre de notre approche Sustainability et des exigences précises du Label ISR.

Organes et composition		Principales responsabilités – Démarche ISR MREF
Comité d'investissement MREF	Hervé FONTA, Président* Charles DE GUERRY, Associé* Rodolphe DE CLERMONT TONNERRE, Dir. Investissement Virginie BAUDIN, Responsable des risques Sarah MATHIEU-COMTOIS, Directeur Sustainability	- Comités LOI et LOF - Structuration et revue annuelle de la stratégie ISR - Revue des mémos ISR lors des comités LOI et LOF et décisions d'investissement
Comité de suivi MREF	Charles DE GUERRY, Associé* Rémi LOGRE, Directeur Maîtrise d'ouvrage Virginie BAUDIN, Responsable des risques Sarah MATHIEU-COMTOIS, Directeur Sustainability Margot LEPREVOTS, Chargée d'affaire Sustainability	Revue semestrielle de la performance Sustainability du portefeuille
Equipe Sustainability Meanings Capital Partners	Sarah MATHIEU-COMTOIS, Directeur Sustainability Margot LEPREVOTS, Chargée d'affaire Sustainability	- Apport d'expertise sur les thématiques Sustainability dans le contexte du développement de la démarche ISR - Revue des conclusions de la Due Diligence Sustainability et participation aux sessions du Comité d'investissement - Revue semestrielle de la performance Sustainability du portefeuille - Reporting annuel aux investisseurs et annuel UN PRI
Equipe opérationnelle MREF	Charles DE GUERRY, Directeur Associé* Rémi LOGRE, Directeur Maîtrise d'ouvrage Equipe d'asset management	Intégration des objectifs Sustainability aux critères d'investissement et programmes de transformation des actifs
RCCI Meanings Capital Partners	Aafaf ETTOUTI, Responsable de la conformité et du contrôle interne	Contrôle régulier de la bonne mise en œuvre des exigences du Label ISR

* Membres du Comité exécutif de Meanings Capital Partners

Suivi de la performance

À la suite de l'acquisition d'un bien, une démarche de progrès vis-à-vis des objectifs établis dans cette politique est enclenchée pour chaque bien et intégrée aux programmes de transformation. Concrètement, cela se traduit par le suivi régulier des indicateurs de performance ci-dessous, en collaboration avec les mandataires sociaux, prestataires de service et/ou property managers.

La performance est revue semestriellement lors du comité de suivi de chaque actif par le biais d'une analyse des indicateurs ci-dessous. Elle fait aussi l'objet d'un reporting annuel aux investisseurs.

 Améliorer significativement l'impact de nos actifs en termes d'émissions de GES et leur résilience face aux changements climatiques	 Encourager une utilisation plus efficace des ressources sur l'ensemble du cycle de vie	 Œuvrer pour rendre nos actifs plus inclusifs	 Collaborer avec nos parties prenantes pour contribuer à faire progresser tout le secteur
Performance énergétique théorique et réelle* (/m ² /an)	% du volume de déchets de démolition/déconstruction et matériaux non dangereux issus de la construction/rénovation recyclés, réutilisés ou valorisés	Taux de connectivité urbaine de l'actif (composite)	% de prestataires significatifs dont les contrats ont une clause ESG
Emissions de GES théoriques et réelles* liées aux consommations d'énergie (/m ² /an)	% des actifs avec a minima une initiative de réemploi	Taux d'accessibilité aux personnes de l'actif (composite)	% de prestataires significatifs ayant répondu à notre questionnaire ESG (/an)
% du portefeuille couvert par une analyse de risques physiques	% du portefeuille couvert par un label environnemental	% prestataires significatifs ayant mis en place une politique de diversité et d'inclusion au travail et/ou une clause contractuelle liée à ce sujet (/an)	% des actifs avec affichage et/ou notre guide de bonnes pratiques
% du portefeuille présentant des solutions d'adaptation vertes			Note UNPRI Real Estate (tous les fonds RE de Meanings CP)

* Performance réelle suivie pour les actifs en exploitation uniquement

Gestion des risques liés à la démarche Sustainability

La société de gestion Meanings Capital Partners met en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques.

Dans le cadre de notre démarche Sustainability plus spécifiquement, deux types de risques ont été identifiés. Ces risques sont bien encadrés par la Politique de gestion des risques applicable au fonds MREF et par le dispositif de contrôle et de gestion des risques décrit ci-dessus.

Risques physiques liés aux changements climatiques

Ces risques sont pris en compte de la façon suivante :

1. **Screening préliminaire** de l'exposition des actifs à un univers exhaustif d'aléas climatiques, à l'aide de solutions telles que Bat-ADAPT, Altitude ou équivalent ;
2. **Evaluation précise** des risques liés aux aléas climatiques auxquels les actifs sont exposés (scénarios sur 10 à 30 ans), via l'outil Altitude ;
3. **Développement d'un plan d'adaptation** permettant de faire face aux aléas climatiques pour lesquels l'exposition est matérielle.

Risques de transition

Ce risque est pris en compte de la façon suivante :

1. **Audit des équipements techniques** en amont des investissements ;
2. **Si nécessaire, développement d'un plan d'amélioration** prévoyant la transition de l'actif vers d'autres sources d'énergie.

Risque de responsabilité

Ce risque concerne la non-conformité à la réglementation en vigueur et à ses évolutions ainsi qu'aux engagements pris dans le cadre de notre démarche Sustainability. Ce risque est pris en compte par le biais d'une intégration complète de ces éléments au dispositif de contrôle de gestion du fonds :

3. En phase de **pré-investissement** : Intégration des critères Sustainability à notre éventail plus large de critères de screening et à nos processus de due diligence ;
4. A l'**acquisition** : Participation du Directeur Sustainability aux séances du Comité d'Investissement permettant de valider que les actifs aient bien des notes cibles supérieures à celle définie pour le fonds MREF ;
5. En phase de **détention** :
 - a. Contrôle régulier du taux de couverture du fonds par le RCCI de la société de gestion ;
 - b. Contrôle régulier du taux d'engagement des parties prenantes par le RCCI de la société de gestion, et en particulier des éléments de contractualisation ;
 - c. Suivi semestriel de la performance Sustainability des actifs et de leur positionnement par rapport aux objectifs définis
 - d. Reporting annuel aux investisseurs.
6. De façon **permanente** : Veille réglementaire par l'équipe Sustainability.