

Déclaration sur la prise en compte des Principales Incidences Négatives (PAI)



Dernière mise à jour

21/06/2024

Sommaire

Dernière mise à jour.....	2
Introduction	3
1. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	4
2. Description des Politiques d'identification et de hiérarchisation (Article 7)	6
3. Politique d'engagement (Article 8)	7
4. Référence à des standards nationaux et internationaux (Article 9)	8

Introduction

Le règlement (UE) 2019/2088, dit SFDR « Sustainable Finance Disclosure Regulation », demande aux acteurs des marchés financiers d'être transparent concernant la prise ou non en compte des incidences négatives dans leurs décisions d'investissement (Article 4 SFDR).

En cohérence avec sa volonté d'afficher une stratégie ESG claire et transparente, Mata Capital IM a fait le choix de prendre en compte les principales incidences négatives (PAI) à l'échelle de la société de gestion (SGP) et de ses fonds qui font la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales au sens de l'article 8 du règlement SFDR ou qui ont pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement SFDR.

Les incidences négatives, comme définies par la réglementation, représentent les *impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption.*

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité prend effet à partir du **01 juillet 2024**. Elle pourra être amenée à évoluer notamment en fonction des attentes des parties prenantes internes et externes.

La présente déclaration couvrira l'ensemble des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par les fonds classés article 8 et article 9 gérés par Mata Capital IM.

Cette politique d'identification et de priorisation sera revue annuellement.

1. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Mata Capital IM, en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatif en immobilier, prend en compte les deux PAI obligatoires du secteur immobilier ainsi qu'un PAI optionnel parmi la liste proposée par les RTS de l'ESMA du 2 février 2021, pour tous les fonds classés article 8. En complément pour les fonds classés article 9, les émissions de gaz à effet de serre sont également incluses.

Les stratégies d'investissements et les procédures internes de Mata Capital IM sont harmonisées pour répondre à ces nouvelles attentes et être en cohérence avec les engagements de la SGP. La séquence Vérifier, Mesurer, Ajuster permettra de suivre la bonne application de la prise en compte des PAI (cf. 061024 _ plan d'actions PAI – Outils de reporting).

❖ Indicateurs Obligatoires :

- **Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers**, à savoir les investissements immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport, la fabrication de combustibles fossiles.

En 2021, la production d'électricité reste le premier secteur émetteur de GES dans le monde, avec 39 % du total des émissions dues à la combustion d'énergie (80% sont de ces émissions sont issues de la combustion des énergies fossiles), d'après l'Agence Internationale de l'Energie.

Les équipes de Mata Capital IM ont conscience du fort impact de ces énergies sur le changement climatique et l'inclut en plus dans sa politique d'exclusion afin de favoriser une sortie progressive de ces énergies fossiles.

- **Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.** La réglementation SFDR propose la définition suivante pour identifier les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : **A / B**

A = Bâtiments construits avant 2000 : valeur des actifs avec un DPE $\geq$ C

OU Bâtiments construits après 2000 : valeur des actifs respectant les seuils NZEB (RE2020)

B = Actifs soumis à la réglementation DPE et NZEB

Mata Capital IM s'engage à calculer cet indicateur à travers les DPE¹ et à poursuivre un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments les plus énergivores.

❖ Indicateurs Optionnels :

- **Intensité de la consommation énergétique**
 - Mata Capital IM s'engage à collecter les données énergétiques de ses actifs immobiliers en GWh/m² (ou KWh/m²) et à poursuivre un objectif de mise

¹ Dans le cas d'un DPE vierge Mata Capital IM se réserve le droit d'utiliser des données estimées à travers un partenaire tiers afin d'apporter une précision complémentaire

en place de plans d'actions pertinents pour réduire l'intensité énergétique de l'ensemble de son parc ;

- Cet indicateur optionnel est utilisé pour l'ensemble des fonds article 9 au sens de la réglementation SFDR.

- **Emissions de gaz à effet de serre (fonds article 9).**

- La méthode de calcul de cet indicateur prend en compte à minima le scope 1 et 2 en intensité carbone (KgCO₂eq/m²/an) ;
- Cet indicateur optionnel est pris en compte seulement pour les fonds Article 9 ayant un objectif d'investissement durable environnemental, au sens de la réglementation SFDR.

061024 _ plan d'actions PAI – Outils de reporting

N°	INDICATEUR D'INCIDENCES NEGATIVES SUR LA DURABILITE	ELEMENT DE MESURE	ETAT - ARTICLE 8	ETAT - ARTICLE 9	PRIORITE	IMPACT (ANNEE N)	EXPLICATION	ACTIONS ENTREPRISES (mesures prises, mesures prévues, cibles définies pour la période de référence)
Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers								
OBLIGATOIRE								
1	Combustible fossile	17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements en actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport, la fabrication de combustibles fossiles	Pris en compte	Pris en compte	Elevée		Intégration dans la gestion des risques de durabilité et dans les procédures D.5, D.7 et D.9 et dans la politique d'exclusion
2	Efficacité Énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique Calcul OED : A / B A = Bâtiments construits avant 2000 : valeur des actifs avec un DPE >= C OU Bâtiments construits après 2000 : valeur des actifs respectant les seuils NZEB (RE2020) B = Actifs soumis à la réglementation DPE et NZEB	Pris en compte	Pris en compte	Elevée		Intégration dans la gestion des risques de durabilité et dans les procédures D.5, D.7 et D.9
OPTIONNEL								
3	Emissions de GHG	18. Émissions de gaz à effet de serre	Total émissions de GES (scope 1) générées par les actifs immobiliers Total émissions de GES (scope 2) générées par les actifs immobiliers A compter du 1 Janvier 2023, total émissions de GES (scope 3) générées par les actifs immobiliers Total émissions de GES (scope 1 + scope 2 + scope 3) générées par les actifs immobiliers	Non pris en compte	Pris en compte	Elevée		
				Non pris en compte	Pris en compte	Elevée		
				Non pris en compte	Non pris en compte			
				Non pris en compte	Non pris en compte			
4	Consommation d'énergie	19. Intensité de la consommation énergétique	Consommation d'énergie en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Pris en compte	Pris en compte	Elevée		Intégration dans la gestion des risques de durabilité et dans les procédures D.5, D.7 et D.9
5	Déchets	20. Production de déchets liée à l'activité	Part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	Non pris en compte	Non pris en compte			
6	Consommation de matières premières	21. Consommation de matières premières pour les nouvelles constructions et les rénovations importantes	Part des matériaux de construction bruts (à l'exclusion des matériaux récupérés, recyclés et biosourcés) par rapport au total pondéré des matériaux de construction utilisés dans les nouvelles constructions et les rénovations importantes	Non pris en compte	Non pris en compte			
7	Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs	Non pris en compte	Non pris en compte			

2. Description des Politiques d'identification et de hiérarchisation (Article 7)

Mata Capital IM dispose depuis 2021, d'un Comité ESG mensuel afin d'initier une démarche globale au niveau de la société de gestion et valider les orientations stratégiques ESG.

Mata Capital IM a mis en place depuis fin 2022 une politique d'investissement socialement responsable (ISR), initialement appliquée à un des fonds de la stratégie Value Add, puis elle s'est étendue à certains fonds ouverts de la stratégie Core Plus, en 2023.

Cette politique se base sur :

- L'application de procédures liées à l'acquisition, la gestion et l'arbitrage des actifs ;
- La complétude des grilles d'analyse ESG adaptées aux différentes typologies d'actifs gérés - commerce, logistique, bureau, résidentiel.

Afin de créer un socle ESG commun à tous nos fonds immobiliers, une quinzaine d'indicateurs se retrouvent dans toutes les grilles ESG des fonds article 8 et article 9 géré par la SGP, tels que la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre : des thématiques abordées par les indicateurs PAI.

Certaines de nos grilles ESG abordent aussi d'autres thèmes en lien avec les indicateurs PAI tels que la biodiversité et la gestion des déchets. Par exemple, si des initiatives liées à la préservation de la biodiversité (installation de façade végétalisée, création d'espaces verts...) sont proposées, alors la note ESG finale de l'actif sera impactée positivement.

❖ **Autres exemples des principaux indicateurs communs aux grilles ESG :**

- Accessibilité au site en mobilité douce et partagée ;
- Actifs équipés de services ;
- Sensibilisation aux dispositifs écologiques et sociaux ;
- Prestataires intégrant des ambitions ESG ;
- Connaissance des risques liés au changement climatique.

Intégrer ces bonnes pratiques dans notre analyse ESG, dès l'acquisition, nous permet d'identifier rapidement les axes d'amélioration, de les prioriser et de suivre leur évolution.

En complément des grilles ESG au niveau des fonds article 8 et article 9 SFDR, Mata Capital IM intègre aussi les indicateurs PAI dans sa politique de gestion des risques de durabilité et sa politique d'exclusion. Par exemple, une vigilance accrue est accordée à nos parties prenantes lorsque leur activité économique est liée aux énergies fossiles (pétrole, gaz et charbon).

3. Politique d'engagement (Article 8)

Mata Capital IM à travers ses différentes procédures internes a mis en place une politique d'engagement soutenue et transverse, lui permettant de s'assurer de la bonne prise en compte des PAI.

Cette politique se décline sur plusieurs niveaux :

❖ Engagement de la Direction

- La Direction de MC IM (ainsi que les gérants des fonds) sont membres du Comité RSE/ESG mensuel ;
- Ce Comité permet de valider la mise en place de nouvelles procédures et/ou objectifs RSE – ESG.

❖ Engagement des Equipes

- Dans le but de mettre en place une dynamique globale et structurée en interne, 44,12% (2023) des procédures de Mata Capital IM intègrent une dimension ESG ;
- 100% (2023) de nos procédures liées à l'acquisition, la gestion et la cession des actifs immobiliers intègrent une dimension ESG ;
- 50 % des collaborateurs ont obtenu la certification finance durable de l'AMF (2023) ;
- Pour chaque nouveau collaborateur une sensibilisation ESG est programmée ;
- En cas d'incertitude de la part des équipes, une réunion avec le responsable RSE-ESG est systématiquement mise en place.

❖ Engagement des Partenaires (Asset Manager AM / Property Manager PM / locataires)

- Afin de décliner notre démarche de prise en compte des PAI, les partenaires susceptibles d'intervenir sur ces sujets sont systématiquement sensibilisés et intégrés dans nos projets ;
- Compte tenu de l'activité de Mata Capital IM, les principales parties prenantes visées sont les asset manager, property manager et les locataires ;
- Mata Capital IM délègue l'asset management et le property management des actifs immobiliers détenus par les fonds. Tous les prestataires d'AM et de PM sélectionnés par Mata Capital IM se doivent d'accompagner et respecter les engagements et objectifs ESG pris en compte par la SGP. Des clauses ESG ont été formalisées et sont intégrées dans les contrats ;
- Les locataires sont sollicités par Mata Capital IM en direct ou de façon indirecte par l'AM ou les PM. Pour tout nouveau bail des clauses ESG sont intégrées dans les baux types Mata Capital IM.

4. Référence à des standards nationaux et internationaux (Article 9)

❖ **Mata Capital IM s'est engagée à respecter les standards suivants :**

- PRI (Principles for Responsible Investment) depuis 2018.

❖ **Mata Capital IM est adhérente auprès des organismes de place suivants :**

- ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) depuis 2017 ;
- OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) depuis 2023.

Politique A.09 : Déclaration sur la prise en compte des Principales Incidences Négatives

Mata Capital IM, société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros, dont le siège social est situé 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, immatriculée au Registre National du Commerce et des Sociétés sous le numéro 814 170 148. Agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-16000024.