



Rapport 2021

Article 29 de la loi Energie Climat (LEC)

Date : 30 juin 2022

Table des matières

1. Informations relatives à la démarche générale de Mata Capital	4
a) Présentation de la démarche générale de Mata Capital sur la prise en compte de critères ESG	4
b) Contenu, fréquence et moyens utilisés par Mata Capital pour informer les clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement.....	6
c) Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088.....	6
d) Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L. 310-1-1-3 et L. 385-7-2 du Code des assurances.....	7
e) Adhésion de Mata Capital à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG.....	7
2. Moyens internes déployés par Mata Capital.....	9
a) Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG	9
b) Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes	9
3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Mata Capital	10
a) Organisation interne	10
b) Politique de rémunération	10
c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance	10
4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion	11
a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	11
b) Présentation de la politique de vote.....	12
c) Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peuvent notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie.	12
d) Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux ESG.....	12
e) Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel.....	12
5. Référence aux standards internationaux	13
6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	14

1. Informations relatives à la démarche générale de Mata Capital

a) Présentation de la démarche générale de Mata Capital sur la prise en compte de critères ESG

Conscient des enjeux liés au changement climatique, Mata Capital propose aux investisseurs des stratégies permettant de concilier recherche de performance et intégration de critères ESG.

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine immobiliers et sur les revenus locatifs générés par les fonds d'investissement alternatifs (ci-après « Fonds » ou « FIA ») gérés par Mata Capital.

La Société de Gestion intègre donc l'occurrence potentielle de ces risques de durabilité dans ses décisions d'investissement au niveau de chacun des FIA qu'elle gère.

Concrètement, les risques de durabilité font partie du processus de due diligence plus large mis en œuvre par la Société de Gestion.

L'intégration des critères ESG dans la chaîne de création de valeur et notamment dans les phases clé de notre stratégie d'investissement immobilière (acquisition, valorisation et cession) nous permet de piloter les différents scénarii sur nos actifs tant de manière stratégique que par l'impact social et environnemental que ces derniers génèrent.

Lors de l'évaluation des risques de durabilité associés aux investissements immobiliers des FIA gérés par Mata Capital, cette dernière évalue le risque que la valeur de cet investissement puisse être matériellement impacté négativement par un événement ou une situation ESG.

La Société de Gestion a classifié les mesures ESG mises en œuvre sur les Fonds gérés par Mata Capital en deux grandes catégories :

➤ Les mesures ESG standard :

Les Fonds catégorisés en mesures ESG standard respectent les positions ESG de Mata Capital consistant principalement en des mesures d'exclusion (cf. 4. Stratégie d'engagement).

➤ Les mesures ESG renforcées :

Les Fonds catégorisés en mesures ESG renforcées font l'objet d'actions régulières des équipes Asset Management de Mata Capital afin d'améliorer la qualité de leur patrimoine au regard des critères ESG.

Les critères ESG pris en compte en matière immobilière, sont propres à chaque FIA géré par Mata Capital mais peuvent se décomposer de la façon suivante :

- Critères environnementaux : la performance énergétique des installations, la gestion de l'eau, la gestion des déchets, la biodiversité, la mobilité propre, etc.
- Critères sociaux et sociétaux : l'accessibilité du site, les services aux occupants, l'intégration territoriale, etc

- **Critères de gouvernance :** nos relations avec les différentes parties prenantes, la gestion de la chaîne de sous-traitance, etc.

L'analyse des facteurs ESG est effectuée par les équipes Transactions & Asset management de Mata Capital. La société de gestion a décidé d'adopter une méthode approche *bottom-up*, c'est à dire actif par actif.

En ce que concerne les Fonds gérés par Mata Capital promouvant des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (ci-après « Règlement SFDR »), les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence sont évaluées les principales caractéristique juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. En particulier, l'équipe d'investissement procède à un état des lieux (scoring) et à une analyse préliminaire des enjeux ESG pour chaque investissement réalisé.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du de la Société. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Dans la phase de détention, l'équipe d'investissement procède à un suivi récurrent des critères ESG pour chaque investissement réalisé et renseigne un reporting annuel permettant le suivi des actions ESG mises en place.

Enfin, dans la phase de cession, l'équipe d'investissement procède à un état des lieux (scoring) des performances ESG depuis l'acquisition.

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des Fonds concernés afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité.

Les risques de durabilité sont identifiés, surveillés et gérés par la Société de Gestion en utilisant des processus qualitatifs (c'est-à-dire une politique d'exclusion, des filtrages négatifs et positifs...) et en tenant compte des meilleurs intérêts des investisseurs.

A ce jour, Mata Capital ainsi que les FIA par la Société de Gestion ne prennent pas en compte les « *Principal Adverse Impacts* » (PAI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans la prise de décisions d'investissements. La prise en comptes des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, requièrent des outils spécifiques de suivi et de mesure qui ne sont pas mis en œuvre par la Société de Gestion. Cependant, la Société de Gestion a engagé une réflexion sur la mise en œuvre des PAI, au niveau de Mata Capital et des Fonds.

Mata Capital dispose d'une politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité et la tiens à disposition de ses investisseurs. Celle-ci constitue un engagement de

la part de Mata Capital et de ses collaborateurs à toujours mieux répondre aux attentes de ses parties prenantes face aux enjeux ESG et implique une gestion responsable de l'ensemble de ses Fonds.

b) Contenu, fréquence et moyens utilisés par Mata Capital pour informer les clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement.

Dans le cadre du Règlement SFDR, Mata Capital s'engage dans un processus d'analyse et d'amélioration des performances environnementales des actifs immobiliers ainsi qu'à un monitoring annuel de ses actifs. Dans cette perspective, nous serons en mesure de fournir un reporting SFDR sur nos FIA.

Les critères relatifs aux objectifs ESG de chaque FIA sont décrits directement dans la documentation du Fonds concerné (Prospectus, Statuts, Document d'information).

Au niveau des FIA, Mata Capital communique également sur les démarches ESG de ses Fonds par le biais des rapports annuels de ses FIA et, le cas échéant, les rapports semestriels de ces Fonds. L'ensemble de ces rapports sont tenus à la disposition des investisseurs par Mata Capital.

Les informations fournies sur l'approche extra-financière des FIA gérés par Mata Capital, que ce soit dans la documentation de ses FIA ou la documentation commerciale, est proportionnée à l'approche développée par le Fonds concerné.

A ce jour, Mata Capital ne gère pas de FIA développant une approche fondée sur un engagement significatif dans la gestion. Par conséquent, les critères extra-financiers pris en compte dans la gestion de ses Fonds font partie de la communication générale des FIA gérés par Mata Capital mais ne constitue pas un élément central de cette communication.

En outre, la Société de Gestion transmet un Reporting ESG à la demande de ses investisseurs, sur le format soumis par ces derniers. Elle fournit également un reporting ESG inspiré des critères retenus par l'OID et l'ASPIM, une fois par an.

Mata Capital dispose également d'une Politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité qui est disponible sur son site internet.

c) Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088

Au 31 janvier 2021, Mata Capital gère 6 FIA promouvant des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR.

Nom du FIA	Classification SFDR	Montant des encours (en K€) des Fonds classés article 8 SFDR	% des encours sur l'encours total des Fonds gérés par la société de gestion
MCF URBAN CONVENIENCE	Article 8	349 182	41,2 %

MCF INCOME VALUE	Article 8	11 135	1,3%
MCF IMMOCAP VALUE	Article 8	37 129	4,4%
MCF OPPORTUNITY INVEST II	Article 8	16 380	1,9%
MCF OFFICE INCOME	Article 8	38 313	4,5%
ALPHA OPPORTUNITIES	Article 8	3 440	0,4 %
TOTAL		455 579	53,8%

d) Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L. 310-1-1-3 et L. 385-7-2 du Code des assurances.

Non applicable à Mata Capital.

e) Adhésion de Mata Capital à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG

Depuis le 30 novembre 2018, Mata Capital est signataire des PRI (Principles for Responsible Investment), une initiative lancée par des investisseurs en partenariat avec l'initiative financière du PNUE et le Pacte Mondial de l'ONU qui vise à inciter les entreprises à prendre en compte les questions ESG dans leurs processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.

En tant que signataire, Mata Capital s'engage à respecter les six principes suivants :

1. Prendre en compte les questions ESG dans leurs processus de décisions en matière d'investissement
2. Prendre en compte les questions ESG dans leurs politiques et leurs pratiques d'actionnaires
3. Demander aux sociétés dans lesquelles ils investissent de publier des rapports sur leurs pratiques ESG
4. Favoriser l'acceptation et l'application des PRI auprès des gestionnaires d'actifs
5. Travailler en partenariat avec les acteurs du secteur financier qui se sont engagés à respecter les PRI pour améliorer leur efficacité
6. Rendre compte de leurs activités et de leurs progrès dans l'application des PRI

Mata Capital supporte la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) en prenant en compte ses Core Recommendations.

Comme mentionné précédemment, la Société de Gestion dispose également d'une politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité. Cette dernière constitue un engagement de la part de Mata Capital et de ses collaborateurs à toujours mieux répondre aux attentes de ses parties prenantes face aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, et implique une gestion responsable de l'ensemble de ses Fonds.

La Société de Gestion projette également d'obtenir une labellisation ISR d'un ou plusieurs de ses Fonds. La Société de Gestion vise une obtention d'un label ISR sur un de ses FIA dès 2023.

2. Moyens internes déployés par Mata Capital

a) Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

Les personnes impliquées dans la prise en compte des critères ESG de Mata Capital sont :

- Les équipes Transactions & Asset Management composé de 12 collaborateurs
- Les équipes Portofolio Management Core-plus et Value added composé de 4 collaborateurs
- Les équipes Business développement composé de 2 collaborateurs

Mata Capital a mis en place un comité RSE & ESG mensuel depuis septembre 2021.

Ce Comité a vocation de présenter, puis valider les orientations stratégiques prises par la Société de Gestion sur l'ensemble des enjeux ESG. Il permet également de présenter aux équipes opérationnelles la veille réglementaire constante effectuée par l'équipe intervenant sur la RSE et l'ESG chez Mata Capital, en vue d'améliorer les critères extra-financiers.

Mata Capital est accompagné par un cabinet de conseil externe dans l'instauration de sa grille de suivi des critères ESG depuis décembre 2021. Cette grille est utilisée par les équipes Transactions & Asset Management afin d'établir un scoring des performances extra-financières des actifs immobiliers. Cette dernière mentionne également les pistes d'améliorations identifiées, et servira ainsi de support au monitoring des actifs par les équipes Transactions & Management.

b) Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes

En 2022, l'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion bénéficieront d'une formation ESG. Les collaborateurs de Mata Capital sont également invités à passer la certification AMF Finance Durable.

La Société de Gestion est en cours de recrutement d'une personne dédiée aux enjeux ESG/RSE au cours de cette année 2022.

Mata Capital a également mandaté un cabinet externe pour l'accompagner dans la mise en place des standards exigés par la réglementation SFDR.

3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Mata Capital

a) Organisation interne

L'équipe dirigeante de Mata Capital partage la conviction qu'une politique d'investissement responsable est profitable pour les investisseurs dans le cadre d'un objectif de valorisation de leur patrimoine sur le long terme. C'est donc un enjeu majeur de la stratégie de développement de la société de gestion

Pour cette raison, la direction a structuré une équipe composée de collaborateurs de Mata Capital dont l'objectif est de concevoir, mettre en œuvre et promouvoir la présente politique d'investissement responsable de la Société de Gestion.

Mata Capital a mis en place un comité RSE & ESG qui a notamment vocation à valider les orientations stratégiques prises par la Société de Gestion sur l'ensemble des enjeux ESG. La Direction prend part à ses réunions.

b) Politique de rémunération

La politique de rémunération de MATA CAPITAL a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les profils de risques, ainsi que les stratégies définies dans les documents constitutifs des FIA gérés.

La politique de rémunération de MATA CAPITAL est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des FIA et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. Elle tient compte, en outre, des exigences organisationnelles et opérationnelles de MATA CAPITAL ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités.

La politique de rémunération a vocation à définir les critères utilisés par la SGP pour l'évaluation des performances des personnes concernées et la détermination des rémunérations fixes et variables.

La rémunération variable est définie au regard de critères quantitatifs et qualitatifs.

Les évaluations et objectifs individuels de l'équipe de gestion intègrent notamment des éléments qualitatifs en lien avec les caractéristiques environnementales ou sociales des investissements et le risque en matière de durabilité des portefeuilles gérés, et notamment le respect des positions prises par MATA CAPITAL en matière d'ESG décrit dans la politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité

c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance

Mata Capital est une Société de Gestion indépendante. Les dirigeants de la Société de Gestion sont également les associés fondateurs. Mata Capital n'a pas de conseil d'administration. La

Direction de Mata Capital participe au Comité ESG & RSE mensuel et décide des orientations stratégiques prises par la Société de Gestion sur l'ensemble des enjeux ESG.

4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion

a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Aucun des Fonds gérés par Mata Capital n'atteint au 31 janvier 2021 le seuil des 500 millions d'euros d'encours sous gestion impliquant l'obligation de Reporting sur l'article 173 de la Loi sur la Transition Énergétique et Écologique au niveau du véhicule.

Toutefois, Mata Capital a décidé de prendre en compte les critères ESG sur l'ensemble de ces FIA, présentés dans la liste ci-dessous :

Fonds	Mesures ESG standard	Mesures ESG renforcées	Classification SFDR
MCF URBAN CONVENIENCE	Oui	Oui	Article 8
MCF HOSPITALITY	Oui	Non	Article 6
MCF QUALITY STREET	Oui	Non	Article 6
MCF 95 PARMENTIER	Oui	Non	Article 6
MCF OPPORTUNITY CO-INVEST HOSPITALITY PLATFORM	Oui	Non	Article 6
MCF OPPORTUNITY CO-INVEST AUBER CANAL	Oui	Non	Article 6
MCF OPPORTUNITY CO-INVEST MOZAIC	Oui	Non	Article 6
MCF AUBER CIFA	Oui	Non	Article 6
MCF INCOME VALUE	Oui	Non	Article 8
MCF IMMOCAP VALUE	Oui	Non	Article 8
MCF OPPORTUNITY INVEST II	Oui	Oui	Article 8
MCP FF CO-INVEST	Oui	Non	Article 6
MCF OFFICE INCOME	Oui	Non	Article 8
ALPHA OPPORTUNITIES	Oui	Oui	Article 8

b) Présentation de la politique de vote

L'activité de MATA CAPITAL repose sur la gestion de FIA n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs. A ce titre, la Société de Gestion n'a pas vocation à exercer les droits de vote qui leur sont associés.

Dans le cas où les activités de gestion mises en œuvre par Mata Capital seraient amenées à évoluer et nécessiteraient une adaptation des modalités d'exécution de sa politique de vote, la Société de Gestion s'engage à mettre à jour sa politique de vote et à la tenir à la disposition de ses clients.

En tout état de cause, Mata Capital veillerait à exercer son droit de vote dans le strict intérêt des clients et associés des FIA gérés. Pour cela, une attention particulière serait donnée à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts.

c) Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peuvent notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie.

L'activité de MATA CAPITAL repose sur la gestion de FIA n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs. A ce titre, la Société de Gestion n'a pas vocation à exercer les droits de vote qui leur sont associés.

d) Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux ESG

L'activité de MATA CAPITAL repose sur la gestion de FIA n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs. A ce titre, la Société de Gestion n'a pas vocation à exercer les droits de vote qui leur sont associés.

e) Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

A ce jour, nous avons mis en place une politique d'exclusion sur les critères suivants :

➤ Armes non-conventionnelles (S)

Par opposition aux armes classiques conformes aux conventions internationales régissant les guerres, les armes non conventionnelles sont :

- Les armes nucléaires
- Les armes radiologiques
- Les armes biologiques
- Les armes chimiques

- Les armes spéciales, généralement de destruction massive.

Mata Capital n'établit aucune relation d'affaire avec des clients, des acheteurs, des vendeurs ou des locataires dont des liens ont été établis avec la recherche, la conception ou l'utilisation d'armes non-conventionnelles.

➤ **Droits de l'homme (S)**

Les sociétés, au même titre que les gouvernements, sont responsable de respecter et des protéger les Droits de l'homme.

Mata Capital n'établit aucune relation d'affaire avec des clients, des acheteurs, des vendeurs ou des locataires ayant fait l'objet de sanctions pour non-respect des droits de l'homme.

➤ **Sanctions (G)**

Mata Capital n'établit aucune relation d'affaire avec des clients, des acheteurs, des vendeurs ou des locataires ayant fait l'objet de sanctions internationales ou ayant des liens avec le gouvernement de pays ayant fait l'objet de sanctions internationales.

➤ **Corruption (G)**

Mata Capital met en œuvre des procédures opérationnelles favorisant la transparence des échanges avec ses différentes contreparties, et exclut toute relation d'affaire avec contreparties faisant l'objet de sanctions internationales pour corruption.

5. Référence aux standards internationaux

Au 31 janvier 2021, Mata Capital ne gère pas de Fonds dont l'encours sous gestion est supérieur à 500 millions d'euros.

Toutefois, au regard du montant des encours de ses FIA, la Société de Gestion a engagé une réflexion quant à sa stratégie d'alignement avec les objectifs de longs termes des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre ainsi que sa stratégie nationale bas-carbone.

Mata Capital met en œuvre les accords de Paris dans le cadre du Décret Tertiaire.

6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Au 31 janvier 2021, Mata Capital ne gère pas de Fonds dont l'encours sous gestion est supérieur à 500 millions d'euros.

Toutefois, au regard du montant des encours de ses FIA, la Société de Gestion a engagé une réflexion quant à sa stratégie d'alignement avec les objectifs de longs termes liées à la biodiversité.