



Informations
sur la
durabilité
**MCF URBAN
CONVENIENCE**

Version 2-2024

www.matacapital.com

Siège social : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, France
Société de Gestion de Portefeuille, agréée par
l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016
sous le n°GP-16000024. SAS au capital de 150 000 euros,
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148

Novembre 2024

1. Résumé

❖ MCF URBAN CONVENIENCE s'engage

Le 15 novembre 2015, Mata Capital crée son premier fonds : MCF Urban Convenience. La classe d'actif de commerce, alors délaissée par les investisseurs, offre des opportunités d'investissement intéressantes avec des taux de rendements plus élevés. Conscient que la localisation est le facteur déterminant pour cette classe d'actif, Mata Capital trouve sa cible : des actifs de commerce, locaux d'activité et de logistique urbaine en périphérie de villes bénéficiant d'un fort dynamisme local, en choisissant des zones périurbaines denses avec une croissance démographique positive.

Ce fonds affiche des ambitions de performance ESG élevées. En effet, la stratégie Core plus du fonds MCF Urban Convenience, ambitionne de participer au renouvellement urbain et à l'attractivité des territoires tout en évitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols induits par de nouvelles constructions.

En 2023 le fonds a été labellisé ISR par Afnor Certification.

Les objectifs financiers à travers l'ESG recherchés sont multiples :

- Revenus récurrents et appréciation du capital
- Anticiper les risques de durabilité
- Améliorer la liquidité
- Détecter et mettre en place les mécanismes fiscaux permettant d'augmenter la performance ESG des fonds (CEE, CPE, Aides Locales, etc.)
- Innover et s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue

Les objectifs extra-financiers recherchés sont les suivants :

- Optimiser et fiabiliser le suivi de la consommation énergétique de l'ensemble du parc
- Réduire la consommation énergétique en s'appuyant sur la sobriété et l'efficacité énergétique
- Améliorer le cadre de vie des occupants à travers des échanges plus récurrents
- S'adapter à la typologie des actifs à travers des grilles d'analyse ESG spécifiques
- Communiquer plus en interne et en externe sur les retours d'expériences

2. Absence d'objectif d'investissement durable

- ❖ **Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.**

3. Caractéristiques E/S du produit

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance qui figurent dans sa grille d'évaluation ESG

Une grille ESG, adaptée à la typologie des actifs du fonds, a été élaborée et permet une analyse plus poussée des caractéristiques environnementales (E), sociales (S) et de gouvernance (G).

Cette évaluation ESG est faite systématiquement, par les équipes compétentes (Investment Manager et Responsable RSE) en phase d'acquisition.

- ❖ **Liste non exhaustive des caractéristiques communes aux différentes grilles**
 - Performance énergétique (Efficacité Energétique et Consommation d'Energie)
 - Emission des GES (Scope 1 et 2)
 - Tri et valorisation des déchets
 - 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

Par la suite, un suivi annuel est mis en place pour piloter la donnée extra financière des actifs et proposer des plans d'actions permettant d'améliorer le bilan environnemental et social du fonds ainsi que les performances environnementales et sociales de chacun des actifs. Seuls les actifs n'atteignant pas le seuil minimum fixé par le fonds bénéficieront d'actions spécifiques, les autres actifs auront pour obligation de maintenir leur niveau de performance

Les objectifs ESG principaux poursuivis par le fonds sont les suivants :

- Consommer intelligemment et baisser ses émissions GES
- Proposer des actions pour favoriser un meilleur cadre de vie pour les occupants
- Encadrer les relations avec l'ensemble de ses parties prenantes

3. Caractéristiques E/S du produit

De façon très opérationnelle les actions ESG emblématiques du fonds seront dans un premier temps les suivantes :

- Diagnostic/Audit Energétique sur l'ensemble des actifs et calcul des émissions CO2 (scope 1 et 2)
- Plan d'actions pour réduire la consommation énergétique des bâtiments
- Actions d'informations et de sensibilisation des parties prenantes et notamment auprès des locataires
- Annexes Environnementales pour tous les baux en renégociation ou à venir
- Charte chantier responsable (niveau 1 et 2) sur l'ensemble de nos chantiers

4. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de MCF Urban Convenience consiste à acquérir et gérer un patrimoine constitué d'actifs immobiliers en France tels que: commerces de proximité, locaux d'activité, logistique urbaine, entrepôts et toute autre typologie d'actifs immobiliers à titre accessoire. Les actifs ciblés sont flexibles dans leur destination typologique et leur utilisation et peuvent être repositionnés si nécessaire pour les adapter à leur environnement immédiat.

Aucun score minimal n'est pris en compte pour exclure des actifs à l'acquisition. La stratégie du fonds est d'acquérir des actifs dont la performance ESG n'est pas spécialement élevée et de déployer un plan de travaux adaptés permettant ainsi d'améliorer les performances des actifs sur la durée.

En complément, les exclusions mentionnées ci-dessous sont appliquées :

❖ Exclusions Mata Capital

- **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.
- **Armes non-conventionnelles** : Mata Capital n'établit aucune relation d'affaires 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.
- **Sanctions** : 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** : Mata Capital met en œuvre des procédures opérationnelles favorisant la transparence des échanges avec ses différentes contreparties, et exclut toute relation d'affaire avec des contreparties faisant l'objet de sanctions internationales.

5. Proportion d'investissements

La part minimum des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales est de 90%.

Les évaluations ESG plus poussée (une vingtaine d'exigences avec trois niveaux de performance) sur l'ensemble des actifs sont mises en place depuis 2023. Auparavant seules les données énergétiques pour les actifs de plus de 2000 m² étaient collectées.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le contrôle des caractéristiques ESG du fonds en premier niveau est réalisé principalement par l'équipe Portfolio Management et en particulier le gérant du fonds ainsi que le responsable RSE-ESG de Mata Capital. Ils s'assurent que l'équipe de gestion respecte la politique d'investissement ainsi que les procédures et les plans d'actions ESG définis pour ce fonds et notamment :

- la réalisation d'une analyse ESG par le biais d'une grille multicritères par les équipes Transactions à l'acquisition
- le suivi des plans d'actions par les équipes Asset Manager qui se coordonnent avec les équipes Property Manager.

Les équipes de gestion sont donc directement intégrées dans le dispositif et s'assurent du bon déroulement des actions.

Les indicateurs ainsi que des outils de mesure des niveaux de risque ESG du fonds sont définis par le Portfolio Management conjointement avec le responsable RSE-ESG de la société de gestion et les équipes d'Asset Manager. Ils sont suivis en interne par le contrôleur des risques de Mata Capital et présentés semestriellement à la direction lors du Comité des risques.

Le contrôle des caractéristiques ESG du fonds en second niveau est réalisé par l'équipe Compliance & Internal control de la société de gestion conformément au plan de conformité et de contrôle interne. Le service Compliance & Internal control s'assure du respect par les équipes opérationnelles du dispositif mis en place. Les résultats des contrôles du dispositif ESG sont formalisés et présentés semestriellement à la direction de Mata Capital.

7. Méthodes

Les équipes Transactions et Asset Management (T&AM) de Mata Capital mènent des actions régulières dans le but d'améliorer la qualité du patrimoine sur les critères ESG. Ils peuvent être accompagnés des équipes RSE-ESG afin d'obtenir une expertise complémentaire sur des sujets n'ayant pas encore été traités en interne.

L'évaluation ESG une fois finalisée, permet d'obtenir un premier scoring. En fonction de la note obtenue un plan d'actions est formalisé par les équipes T&AM puis validé avec les équipes Portfolio Management et RSE-ESG si besoin. Par la suite un suivi semestriel minimum est établi.

8. Source et traitement des données

Plusieurs niveaux d'informations pour la complétude des données ont été déclinés :

❖ En Externe

- Phase d'acquisition : les vendeurs, les auditeurs techniques spécialisés permettent d'obtenir un premier niveau d'informations
- Phase de gestion : un partenaire s'ajoute à cette collecte des données pour rendre automatique un maximum d'indicateurs.

❖ En Interne

- Les équipes AM en lien étroit avec les équipes PM (externalisées) compilent les données et remplissent conjointement l'ensemble des grilles d'analyses.

La qualité des données est donc contrôlée en externe et en interne.

Au préalable un travail avec les locataires permet de s'assurer de leur consentement pour automatiser la collecte de certaines données.

9. Limites des méthodologies et données

Les-limites à cette méthodologie sont la disponibilité des données locataires qui nécessitent un accord de leur part pour la collecte des données extra-financières. Certaines données pourraient donc, si elles ne sont pas transmises, être estimées par des organismes tiers partenaires.

10. Politique d'engagement

Le fonds déploie une stratégie d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes qui interviennent sur les actifs gérés. Pour chacun des principaux acteurs sollicités en direct, les engagements pris sont adaptés dans le but de répondre à leurs attentes et à leurs besoins. Ces engagements peuvent être déclinés en trois parties : Informer, Sensibiliser, Collaborer.

❖ **Les principales parties prenantes externes impliquées et mobilisées à travers cette approche sont :**

- **Les Property Manager**
 - Ils sont informés et sensibilisés en continu sur les évolutions mises en place par Mata Capital concernant les stratégies ISR et ESG déployées
 - Ils sont impliqués notamment à travers des clauses ESG dans leur mandat afin de déployer des actions ESG opérationnelles
- **Les locataires**
 - Ils sont informés sur les évolutions mises en place par Mata Capital concernant les stratégies ISR et ESG déployées
 - Ils sont accompagnés, mobilisés à travers éventuellement un livret d'accueil, une annexe ESG dans le bail et/ou des campagnes d'affichage au sein des actifs
- **Les Entreprises de travaux**
 - Ils sont informés sur les actions ESG de Mata Capital en continu
 - Ils sont sélectionnés à travers une grille de sélection comprenant des questions liées à leur politique RSE (depuis 2023)
 - Ils sont mobilisés à travers une charte chantier « responsable » Mata Capital

11. Due diligence

En phase d'acquisition tous les actifs (depuis 2023) font l'objet d'une Due Dilligence Raisonnée dictée par la grille ESG du fonds.

En complément des audits spécifiques types audits énergétiques sont réalisés.

De façon ponctuelle, et en fonction de l'évaluation initiale, des audits complémentaires plus poussés peuvent être réalisés (audit environnemental, audit biodiversité, etc.)

12. Indice de référence désigné

❖ **Non applicable**

ADRESSE

Mata Capital

18 rue Jean Giraudoux
75116 paris, France

www.matacapital.com

Siège social : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, France
Société de Gestion de Portefeuille, agréée par
l'Autorité des Marchés Financiers le 28/9/2016
sous le n°GP-16000024. SAS au capital de 150 000 euros,
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148.