



Informations
sur la
durabilité
Alpha
Opportunities

Version 1-2023

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

Octobre 2023



1. Résumé

❖ ALPHA OPPORTUNITIES s'engage

Mata Capital IM a souhaité créer un fonds pour lequel les critères ESG font partie intégrante de la stratégie. Ainsi, le 6 octobre 2020 a été créée la SLP MCF Opportunity Invest II, un FIA basé sur une stratégie value-added avec des actifs principalement logistiques/locaux d'activité et tertiaires à destination des investisseurs institutionnels.

Afin de permettre à des investisseurs privés d'y souscrire, le fonds nourricier Alpha Opportunities a été créé avec comme stratégie d'investir 85% de son actif net dans le fonds MCF Opportunity Invest II (ci-après le « Fonds Maître »).

Le Fonds Maître a pour vocation de participer au ralentissement du vieillissement du patrimoine immobilier français. En effet, la stratégie valeur ajoutée du fonds 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. Le fonds affiche par conséquent des ambitions de performance ESG particulièrement élevées.

Les objectifs financiers recherchés par le Fonds Maître à travers l'ESG 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 par le Fonds Maître 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.

2. Sans objectif d'investissement durable

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

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

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 Énergétique et Consommation d'Énergie)
 - 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

4. Stratégie d'investissement

La stratégie du Fonds Maître consiste à investir dans des actifs immobiliers sous-performants bénéficiant d'un fort potentiel de création de valeur, et qui nécessitent un travail intense d'asset management pour être stabilisés économiquement, et ainsi retrouver un cycle de détention durable.

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 IM 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 IM 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 IM 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 IM 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 la création du fonds.

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 IM.

Ils s'assurent que la politique d'investissement ainsi que les procédures et les plans d'actions ESG définis pour ce fonds sont respectés et notamment :

- De la réalisation d'une analyse ESG par le biais d'une grille multicritères ;
- Du suivi des plans d'actions par l'ensemble des prestataires immobiliers et en particulier Asset Manager et Property Manager.

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

Les indicateurs ainsi que les 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. Ils sont suivis en interne par le contrôleur des risques de Mata Capital IM 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 IM.

7. Méthodes

L'asset manager doit mener des actions régulières dans le but d'améliorer la qualité du patrimoine sur les critères ESG. Il peut demander conseils aux équipes RSE-ESG de Mata Capital IM afin d'obtenir un regard complémentaire sur les sujets techniques nécessitant leur expertise.

L'évaluation ESG une fois finalisée, permet d'obtenir un premier scoring. En fonction de la note obtenue un plan d'actions est proposé par l'asset manager puis validé par les équipes Portfolio Management et RSE-ESG de Mata Capital IM. Par la suite un suivi semestriel minimum est établi.

8. Sources et traitement des données

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

- **Phase d'acquisition** : les vendeurs, les auditeurs techniques spécialisés permettent d'obtenir un premier niveau d'informations.
- **Prestataires immobiliers** : Les prestataires d'Asset Management et Property Management compilent les données et remplissent conjointement l'ensemble des grilles d'analyses.

Le traitement des données est réalisé par les prestataires immobiliers et vérifiée par la société de gestion qui s'assure de la qualité des données.

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

9. Limites aux méthodes et aux données

La limite à cette méthodologie est 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. Diligence raisonnable

En phase d'acquisition tous les actifs (depuis 2023) font l'objet d'une Due-Diligence Raisonnable 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.)

11. Politiques d'engagement

Le Fonds Maître 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 :**
 - **Asset Manager**
 - Ils appliquent la stratégie ESG du fonds, de l'acquisition à la cession de l'actif.
 - **Property Manager**
 - Ils sont informés et sensibilisés en continu sur les évolutions mises en place par Mata Capital IM 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.
 - **Locataires**
 - 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 ;
 - Ils sont informés sur les évolutions mises en place par Mata Capital IM concernant les stratégies ISR et ESG déployées.
 - **Entreprises de travaux**
 - Ils sont sélectionnés à travers une grille de sélection comprenant des questions liées à leur politique RSE (depuis 2023) ;
 - Ils sont informés sur les actions ESG de Mata Capital IM en continu ;
 - Ils sont mobilisés à travers une charte chantier « responsable » Mata Capital IM.

12. Indice de référence désigné

- ❖ **Non applicable**

ADRESSE

Mata Capital IM

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.