



Informations
sur la
durabilité
**MCF Urban
Convenience**
Version 3-2025

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

V1 Octobre 2023
V2 Novembre 2024
V3 Décembre 2025



1. Résumé

❖ MCF URBAN CONVENIENCE s'engage

Le 15 novembre 2015, Mata Capital IM crée son premier fonds : MCF Urban Convenience.

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.

Le fonds a pour ambitions dans les prochaines années de mettre en place plusieurs mesures pour notamment :

- Répondre aux exigences du label ISR en démontrant factuellement nos engagements sur l'ensemble des actifs du portefeuille ;
- Déployer des CapEx et des OpEx spécifiques sur les actifs immobiliers pour répondre à la Taxonomie Européenne ;
- Améliorer la collecte des données énergétiques des locataires ;
- Anticiper les exigences règlementaires notamment liées à l'environnement.

Afin d'atteindre ces objectifs, des actions sont envisagées telles que :

- Réaliser des audits énergétiques ou équivalent sur l'ensemble des actifs du parc immobilier ;
- Suivre les consommations énergétiques et les émissions GES et améliorer la collecte des données auprès des locataires ;
- Impliquer davantage les property managers dans la collecte de données énergétique en sensibilisant les locataires ;
- Généraliser les annexes environnementales pour tous les baux en renégociation ou nouvellement signés... (plus d'informations dans l'annexe précontractuelle).

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 E/S du produit

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance évaluées au moyen d'une grille d'évaluation ESG. La grille ESG est adaptée à la typologie des actifs du fonds et permet une analyse plus poussée des caractéristiques environnementales (E), sociales (S) et de gouvernance (G).

Cette évaluation ESG est faite systématiquement par le prestataire d'asset management externe avec l'assistance de l'équipe RSE-ISR-ESG de MC IM en phase d'acquisition et est reconduite tous les ans en phase de gestion.

- ❖ **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

Un suivi annuel est mis en place pour définir des plans d'actions. Les actifs n'atteignant pas le seuil minimum (note 45/100) bénéficieront d'actions spécifiques afin d'améliorer sa performance ESG, les autres actifs auront pour obligation de maintenir leur niveau de performance.

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.

Pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le fonds, la stratégie d'investissement est basée sur 4 piliers :

- **L'application de la politique d'exclusion** définie à l'échelle de la société de gestion concernant les locataires dont le loyer est supérieur ou égal à 10000€ HT (activité économique liée aux énergies fossiles, connus pour des faits de corruption, concurrence déloyale...);
- **L'analyse de la performance ESG de chaque actif**, à l'acquisition et annuellement grâce à une grille multicritères ;
- **Analyse de l'exposition aux risques de durabilité** ;
- **Le calcul annuel des principales incidences négatives** des investissements du fonds sur les facteurs de durabilité (PAI au sens de SFDR).

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers pour lesquels il est complexe de démontrer une bonne gouvernance étant donné la nature des informations.

Cependant, notre **politique d'exclusion** vérifie que les locataires ne sont pas impliqués dans des mauvaises pratiques de gouvernance.

Nos grilles d'évaluation ESG vérifient aussi les bonnes pratiques au regard des critères :

- Les relations avec les différentes parties prenantes (investisseurs, locataires, prestataires, etc.) ;
- La gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- La résilience des actifs immobiliers.

5. Proportion d'investissements

La part minimum des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales est de 90%, sans avoir pour objectif l'investissement durable.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Il existe 3 niveaux de contrôle :

- **1^{er} niveau** : Les équipes du prestataire d'asset management externe réalisent le premier niveau de contrôle. Par exemple, elles contrôlent leur propre remplissage des grilles pour s'assurer qu'aucune preuve n'est manquante et qu'elles sont correctement complétées.
- **1^{er} niveau bis** : L'équipe RSE-ISR-ESG réalise un contrôle par échantillonnage et s'assure que l'équipe de gestion, avec l'assistance du prestataire d'AM :
 - Respecte la politique d'investissement et les procédures ;
 - Vérifie la bonne adéquation du locataire avec la politique d'exclusion ;
 - Définit correctement les plans d'action ESG ;
 - Se coordonne avec les Property Managers concernés ;
 - Remplit intégralement la grille ESG ;
 - Associe les preuves aux réponses de la grille ESG.
- **2nd niveau** : L'équipe Compliance & Contrôle Interne est en charge du contrôle de second niveau 2 fois par an. L'équipe 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.
- **Périodique** : Le contrôle périodique est effectué par un prestataire externe.

7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales du fonds, les équipes du prestataire d'asset management externe mènent des actions régulières dans le but d'améliorer la qualité du patrimoine sur les critères ESG. Ils peuvent être accompagnés de l'équipe RSE-ISR-ESG de Mata Capital IM afin d'obtenir une expertise complémentaire sur des sujets n'ayant pas encore été traités en interne ou complexes.

L'évaluation ESG initiale permet d'obtenir un premier scoring. En fonction de la note obtenue un plan d'actions est formalisé par les équipes du prestataire d'asset management externe puis validé avec les équipes Portfolio Management et RSE-ISR-ESG. Chaque plan d'action réalisé permet d'améliorer la performance ESG de l'actif et d'atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales de l'actif.

8. Sources et traitement des données

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

❖ En Externe

- Phase d'acquisition : les prestataires d'asset management externe mandatés, les vendeurs, les auditeurs techniques et les visites sur site permettent d'obtenir un premier niveau d'information ;
- Phase de gestion : les visites sur site par les prestataires d'AM et de PM mandatés, les questionnaires locataires, des partenaires permettent la collecte des données et leur visualisation pour rendre automatique un maximum d'indicateurs.

❖ En Interne

- Phase d'acquisition, de gestion et de cession : l'équipe RSE-ISR-ESG collecte des données des parties prenantes et les consolide pour piloter la stratégie ISR et définir des plans d'action en fonction de l'intensité ESG de chaque fonds.

Afin de garantir une donnée de qualité :

- Une plateforme SaaS nous aide à centraliser toutes ces données et permet de nombreuses vérifications de cohérence dans les données ;
- La récupération des données de consommation énergétique des locataires est privilégiée sous la forme d'une signature de mandat afin de la collecter automatiquement, et éviter les erreurs de saisies manuelles ;
- Un système d'alerte est aussi disponible sur cette plateforme afin d'identifier des mouvements suspects dans les consommations énergétiques des locataires ;
- Une collaboratrice de l'équipe RSE-ISR-ESG est dédiée à la qualité de la donnée ESG.

Lorsque la collecte de donnée automatique des consommations énergétiques des locataires n'est pas faisable, notre partenaire propose différents types d'estimations.

Aucun fonds n'utilise les benchmarks (évaluation de l'ensemble des consommations en se basant sur des bâtiments aux caractéristiques similaires (taille, typologie, localisation, etc.).

Enfin, si les données collectées représentent 70% ou plus des données totales, les résultats sont considérés comme fiables et sont exploités par les équipes.

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. En fonction de la part manquante de données réelles, le prestataire de données pourrait les estimer.

10. Politique d'engagement

Le fonds déploie une stratégie d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes. 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 IM concernant les stratégies ISR et ESG déployées ;
 - Ils sensibilisent les locataires afin de récupérer leurs données de consommation énergétiques ;
 - 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 IM 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 IM 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 IM.

- **Les Assets Managers**
 - Ils proposent des actions ESG concrètes et adaptées sur les actifs ;
 - Ils mettent à jour annuellement les grilles ESG de chaque actif pour évaluer l'évolution de leur performance ESG ;
 - Ils aident l'équipe RSE-ISR-ESG à identifier les CapEx verts à mettre en place pour répondre à la Taxonomie Européenne et pour améliorer la performance énergétique des bâtiments

11. Due diligence

En phase d'acquisition tous les actifs (depuis 2023) font l'objet d'une Due Dilligence Raisonnable dictée par la grille ESG du fonds, basée sur plusieurs piliers :

- La bonne adéquation du locataire avec la politique d'exclusion de Mata Capital IM ;
- L'analyse de l'exposition aux risques liés au changement climatique ;
- L'analyse initiale de la performance de l'actif avec la grille ESG adaptée.

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 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.