

Informations sur la durabilité **MCF Opportunity Invest II**

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 Mai 2024

V3 Décembre 2025



1. Résumé

▪ **MCF Opportunity Invest II s'engage**

La stratégie d'investissement de MCF Opportunity Invest II consiste à acquérir et gérer un patrimoine de toute typologie d'actifs immobiliers en France (bureaux, résidentiel, formation, commerce, hôtels, etc.) ayant des fondamentaux immobiliers solides (localisation, volume d'investissement, taille actif, croissance marché, etc.), en exploitation ou ayant vocation à être redéveloppés.

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

- Améliorer la collecte des données énergétiques des locataires ;
- Anticiper les exigences réglementaires notamment liées à l'environnement.

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 Énergétique et Consommation d'Énergie)
 - Emission des GES (Scope 1 et 2)
 - Consommation en eau
 - Tri des déchets
 - Connaissance des risques liés au changement climatique

4. Stratégie d'investissement

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

Le fonds MCF Opportunity Invest II être amené à détenir des produits dérivés et des liquidités à hauteur de 10% de son actif brut. En revanche, il s'engage à analyser 100% de ses actifs immobiliers.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Il existe 3 niveaux de contrôles :

- **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 d'investissement et de gestion :
 - 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.

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.

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 (depuis juillet 2025) ;
- 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.