



# **Rapport 2024**

## **Article 29 de la loi Energie Climat (LEC)**

Date : 30 juin 2025

A.	Démarche générale de Mata Capital IM sur la prise en compte des critères ESG .....	6
	Présentation de la démarche générale de Mata Capital IM sur la prise en compte de critères ESG.....	6
	Contenu, fréquence et moyens utilisés par Mata Capital IM pour informer les clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement.....	9
	Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du Règlement Disclosure.....	9
	Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion.....	9
	Adhésion de Mata Capital IM ou de certains produits financiers à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG .....	10
B.	Moyens internes déployés par Mata Capital IM.....	11
	Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG .....	11
	Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes .....	13
C.	Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Mata Capital IM .....	15
	Organisation interne.....	15
	Politique de rémunération.....	15
	Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance.....	16
D.	Information sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion	16
	Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	16
	Présentation de la politique de vote .....	18
	Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre.....	18
	Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux ESG .....	18
	Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel.....	18
E.	Taxonomie Européenne et combustibles fossiles.....	20
	Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis par la Taxonomie Européenne.....	20
	Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles....	20

F.	Information sur la stratégie d’alignement avec les objectifs internationaux de l’Accord de Paris relatifs à l’atténuation des émissions de gaz à effet de serre.....	21
G.	Informations sur la stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité .....	23
H.	Démarche de prise en compte des critères E, S et G dans la gestion des risques .....	25
I.	Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l’article 8 et 9 du Règlement Disclosure .....	27
J.	Annexes.....	28
	Annexe 1 : Synthèse classification des fonds et Label ISR.....	28
	Annexe 2 : Description des exclusions.....	29
	Annexe 3 : Description des risques de durabilité .....	31
	Annexe 4 : Principales Incidences Négatives.....	32
	Annexe 5 : Glossaire.....	34

# Préambule

## Présentation Mata Capital IM

Mata Capital IM est une société de gestion indépendante créée en 2015 et spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés fortunés. Mata Capital IM agit sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier à savoir l'acquisition, la gestion et la cession.

L'objectif de Mata Capital IM est de créer, structurer et gérer des stratégies d'investissement anticipant les tendances des marchés immobiliers. Elle déploie trois stratégies : Core Plus, Value-Added et Private Equity immobilier, avec un ADN opportuniste orienté vers la création de valeur. L'équipe de gestion bénéficie d'un track-record unique en France et en Allemagne, et maîtrise l'ensemble du savoir-faire pour investir sur toutes les classes d'actifs immobilières.

Fort d'une expérience cumulée de plus de 400 opérations, Mata Capital IM gère à fin 2024, 2,2 milliards d'euros d'actifs.

## Organisation du groupe

Le Groupe Mata Capital s'articule autour de sous-entités animées par une Holding de tête dirigée par Jean-Baptiste Pracca. Fin 2024 le groupe Mata Capital emploie 68 professionnels de l'investissement, dont 17 collaborateurs pour la société de gestion Mata Capital IM.

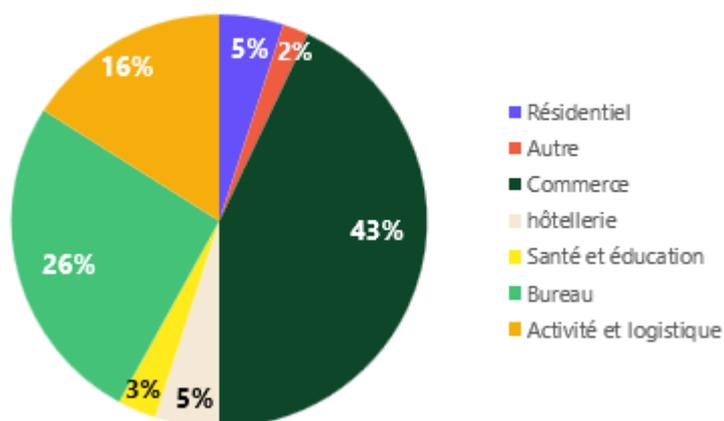
Le Groupe est composé de plusieurs entités complémentaires, chacune spécialisée dans des domaines spécifiques allant de la gestion d'actifs à la distribution de fonds :

- Mata Capital : Société holding du groupe, elle assure les fonctions transverses de support et de coordination pour l'ensemble des entités.
- Mata Capital IM : Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 28/09/2016 sous le numéro GP-16000024.
- Mata Capital AM : Asset Manager immobilier, réalise des prestations immobilières en France, y compris l'assistance à l'acquisition et l'asset management, pour le compte de Mata Capital et des fonds qu'elle gère.
- Mata Capital IS : Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 20004183 en qualité de Conseiller en Investissements Financiers (CIF), adhérent de la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine, et de Courtier en opérations d'assurance et de réassurance (COA). Elle exerce également des activités de démarchage bancaire et financier, ainsi que des transactions sur immeubles et fonds de commerce. Elle est responsable de la promotion et de la distribution des fonds gérés par Mata Capital.
- Mata Capital SHH : Réalise des prestations immobilières en Allemagne, y compris l'assistance à l'acquisition et l'asset management, pour le compte de Mata Capital et des fonds qu'elle gère.
- Mata Capital Opération : Contrôle le groupe Marques Avenue, développeur et gestionnaire de centres commerciaux outlet en France.

## Chiffres clés

<h1>2,2</h1> <p><b>Milliards d'euro</b></p> <p>d'actifs sous gestion au 31/12/2024</p>	<h1>68</h1> <p><b>Collaborateurs dans le groupe</b></p> <p>à Paris, Lyon &amp; Hambourg</p>
--	---

## Typologies d'actifs immobiliers sous-jacents



## Focus ESG

<b>ISR</b>	5 fonds Labélisés	<b>34,5% AuM<sup>1</sup></b>
<b>SFDR<sup>2</sup></b>	Article 8 & 9	<b>78,3% AuM</b>

Alignement Taxonomie	
Périmètre : Article 8 / 9 SFDR	
<b>16,35%</b>	Des CapEx alignés
<b>3,60%</b>	D'actifs alignés en valeur de marché
<b>5,80%</b>	Du chiffre d'affaires aligné
<b>2,53%</b>	Des OpEx alignés

PAI - Principales incidences négatives	
Périmètre : Article 8 / 9 SFDR	
<b>0%</b> <i>Taux de couverture : 100%</i>	Exposition aux combustibles fossiles
<b>5,22%</b> <i>Taux de couverture : 61%</i>	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
<b>170 kWh/m<sup>2</sup></b> <i>Taux de couverture : 79%</i>	Intensité de consommation d'énergie
Périmètre : Article 9 SFDR	
<b>164tCO<sub>2</sub></b> <i>Taux de couverture : 100%</i>	Émissions de gaz à effet de serre

<sup>1</sup> Encours sous gestion

<sup>2</sup> SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) – Règlement européen visant à renforcer la transparence sur les critères ESG des produits financiers

## A. Démarche générale de Mata Capital IM sur la prise en compte des critères ESG

### Présentation de la démarche générale de Mata Capital IM sur la prise en compte de critères ESG

Depuis sa création en 2015, Mata Capital IM s'est imposée comme un acteur de premier plan dans la gestion de fonds immobiliers, avec l'objectif de générer des performances durables et élevées pour ses investisseurs. Consciente de l'importance de la durabilité dans un secteur en constante évolution, l'entreprise place le développement durable au cœur de sa stratégie. Mata Capital IM propose aux investisseurs des stratégies permettant de concilier recherche de performance et intégration de critères ESG. Les produits financiers proposés par Mata Capital IM sont des Fonds d'Investissements Alternatifs (ci-après « **Fonds** » ou « **FIA** »).

À travers sa politique d'investissement responsable, Mata Capital IM intègre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), au niveau de ses décisions d'investissement et ses stratégies de gestion. Cette stratégie permet de poser un cadre pour faciliter sa déclinaison et sa mise en œuvre opérationnelle au niveau des fonds et des actifs.

En tant que société de gestion immobilière, la prise en compte de ces enjeux ESG pour Mata Capital IM émane de sa politique d'investissement responsable à travers :

- L'intégration des risques en matière de durabilité ;
- L'application de la politique d'exclusion pour les fonds Article 8 et 9 SFDR ;
- La prise en compte des principales incidences négatives (PAI) ;
- La complétude et le suivi de grilles d'évaluation ESG des actifs immobiliers ;
- La labellisation de certains fonds (Label ISR).

Les risques de durabilité peuvent avoir des impacts négatifs sur la valeur du patrimoine immobilier et sur les revenus locatifs générés par les fonds d'investissement alternatifs gérés par Mata Capital IM. Ces risques sont donc identifiés, surveillés et gérés en utilisant des processus qualitatifs afin d'en limiter notre exposition.

Mata Capital IM décline sa stratégie d'investissement responsable sur une partie de ses fonds Core+ et Value Added. En fonction de la maturité ESG des fonds, les équipes appliquent différents processus.

Afin de distinguer les 3 grandes catégories de fonds en fonction de leur engagement ESG, Mata Capital IM s'appuie sur la classification du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (ci-après « **Règlement SFDR** » ou « **Règlement Disclosure** ») :

- **Article 8 "classiques"** : Intégration d'une stratégie ESG active (promotion des caractéristiques ESG) mais sans label spécifique, **stratégie ESG engagée** ;
- **Article 8 labellisés ISR** : Mise en place d'une **stratégie ESG renforcée**, avec des engagements et des objectifs ESG généraux à 3 ans.

- **Article 9 SFDR labellisés ISR** : Mise en place d'une **stratégie ESG renforcée**, avec des engagements et des objectifs ESG généraux à 3 ans et des objectifs ESG plus spécifiques avec une vision court, moyen, long terme.

Même si ces 3 types de produits suivent des stratégies différentes, un socle commun d'exigence ESG est indispensable. Les équipes appliquent systématiquement la politique d'exclusion (détaillée à la partie D. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel) et complètent une grille d'évaluation ESG, basée sur une approche *bottom-up*.

L'intégration des enjeux ESG s'inscrit dans toute la chaîne de création de valeur, à chaque étape clé de notre stratégie d'investissement immobilier : acquisition, gestion et cession des actifs. Cette approche est adaptée en fonction des stratégies ESG propres à chaque fonds ainsi que de la typologie des actifs concernés.

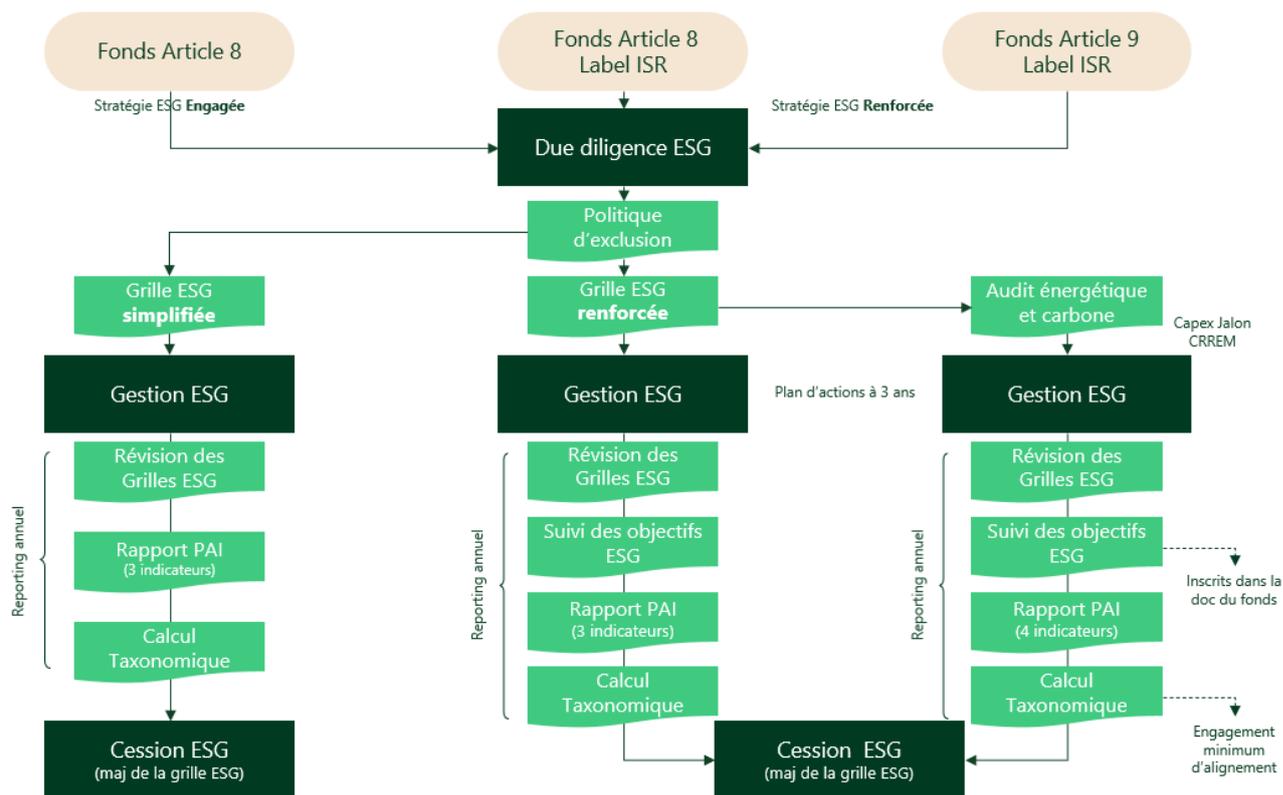
Pour structurer cette démarche, des **grilles d'évaluation ESG** ont été développées. Elles permettent d'analyser chaque actif immobilier selon ses caractéristiques spécifiques et selon les objectifs du fonds auquel il est rattaché. Afin de garantir une **cohérence dans les analyses** et de faciliter le travail des équipes, **un tronc commun de critères ESG** est appliqué à l'ensemble des grilles.

Toutefois, pour tenir compte des spécificités sectorielles (logistique, résidentiel, bureaux, commerce, etc.) et des exigences propres à chaque stratégie, **des adaptations sont apportées** à ce socle commun, permettant ainsi une évaluation plus fine et plus pertinente selon les cas d'usage.

Les thématiques présentes dans les grilles d'évaluation ESG sont propres à chaque FIA, et comportent par exemple les thématiques suivantes :

- **Critères environnementaux** : la performance énergétique des installations, la gestion de l'eau, la gestion des déchets, la biodiversité, etc.
- **Critères sociaux et sociétaux** : l'accessibilité du site, les services aux occupants, la qualité de l'air intérieur, la mobilité douce et durable, etc.
- **Critères de gouvernance** : les relations de Mata Capital IM avec les différentes parties prenantes, la gestion de la chaîne de sous-traitance, etc.

Le logigramme ci-dessous résume ainsi les différentes étapes à mettre en place en fonction de la stratégie du fonds et donc du niveau de maturité de la stratégie ISR/ESG associée :



Depuis juillet 2024, Mata Capital IM a renforcé sa démarche d’investissement responsable en intégrant formellement certains indicateurs clés des Principales Incidences Négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) dans la gestion de ses fonds. Pour les fonds Article 8 et 9 SFDR, deux indicateurs obligatoires sont désormais systématiquement pris en compte : l’exposition aux entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, ainsi que la part d’actifs immobiliers considérés comme inefficaces sur le plan énergétique. Le tableau des résultats est disponible à la fin du rapport.

En complément, des indicateurs additionnels sont pris en compte en fonction de la classification des fonds :

- **Pour les fonds classés article 8 SFDR** : l’intensité énergétique des actifs (qui par ailleurs était déjà calculée dans les grilles ESG).
- **Pour les fonds classés article 9 SFDR** : une évaluation combinée de l’intensité énergétique et des émissions de gaz à effet de serre est alors obligatoire.

L’intégration progressive de ces indicateurs PAI traduit la volonté de Mata Capital IM d’approfondir l’analyse des externalités négatives de ses investissements, dans une logique d’amélioration continue, de transparence accrue et d’alignement avec les standards européens en matière de finance durable.

Le détail des résultats des indicateurs PAI sont disponibles en

#### Annexe 4 : Principales Incidences Négatives.

Contenu, fréquence et moyens utilisés par Mata Capital IM 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 de sa stratégie d'investissement responsable, Mata Capital IM s'engage dans un processus d'analyse et d'amélioration des performances environnementales des actifs immobiliers et assure un suivi annuel.

Des informations sur la prise en compte des enjeux ESG des fonds sont décrites dans la documentation des FIA concernés : prospectus, documentation commerciale, statuts, document d'information, rapports annuels/semestriels. L'ensemble de ces documents sont tenus à la disposition des investisseurs par Mata Capital IM.

Afin de répondre aux réglementations de la Finance Durable et à des initiatives de place, certains documents traitent spécifiquement des enjeux ESG tels que :

- SFDR - informations sur la durabilité, annexes précontractuelles et périodiques ;
- Article 29 Loi Energie Climat / UN PRI - rapports ESG.

Plus généralement, les équipes de Mata Capital IM organisent des webinars à destination des clients institutionnels et évoquent les enjeux de la stratégie ESG des fonds concernés.

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

En 2024, avec le lancement de la SCPI Osmo Energie, les moyens de communication ont été adaptés pour s'adresser également au grand public. Un site internet dédié à la SCPI a été créé, regroupant l'ensemble des documents liés à la durabilité : l'annexe précontractuelle, l'information sur la durabilité, l'annexe périodique intégrée au rapport annuel, ainsi que des bulletins trimestriels d'information. Ce site permet de rendre accessibles les engagements ESG et les indicateurs de performance extra-financière de manière claire et pédagogique pour les investisseurs non professionnels.

Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du Règlement Disclosure

Se référer à la section I. du présent rapport.

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 IM.

Adhésion de Mata Capital IM ou de certains produits financiers à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG

### **Approche Corporate**

Depuis le 30 novembre 2018, Mata Capital IM est signataire des UN 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 IM s'engage à respecter les six principes suivants :

1. Prendre en compte les questions ESG dans ses 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 Mata Capital IM investi 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

Parallèlement, afin de renforcer son expertise ESG et de contribuer aux réflexions collectives du secteur, Mata Capital IM a adhéré fin 2022 à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Le responsable RSE-ESG est l'interlocuteur principal et participe notamment au groupe de travail sur la sobriété énergétique.

Il suit également les travaux de la Commission ISR et le groupe de travail du label ISR de l'ASPIM depuis fin 2022. En complément une nouvelle collaboratrice dédiée à l'ESG participe aux différents travaux portés par l'ASPIM. Cette double participation permet aux équipes de Mata Capital IM de bénéficier d'une veille constante.

### **Approche au niveau des fonds sous gestion**

En décembre 2022 Mata Capital IM a obtenu son premier label ISR pour le FIA MCF Opportunity Invest II, en stratégie Value-Added.

En 2023, trois fonds de la stratégie Core+ ont également obtenus le label ISR. Cette dynamique s'est poursuivie en 2024 avec l'obtention du label ISR en octobre pour le premier fonds grand public de Mata Capital IM, la SCPI Osmo Energie.

Une synthèse par fonds est disponible en [Annexe 1 : Synthèse classification des fonds et Label ISR](#).

## B. Moyens internes déployés par Mata Capital IM

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

### ➤ Ressources Humaines

#### Moyens Internes

Mata Capital IM a mis en place un comité RSE & ESG mensuel depuis septembre 2021 qui a vocation à présenter, puis valider les orientations stratégiques prises par la Société de Gestion sur l'ensemble de ces enjeux.

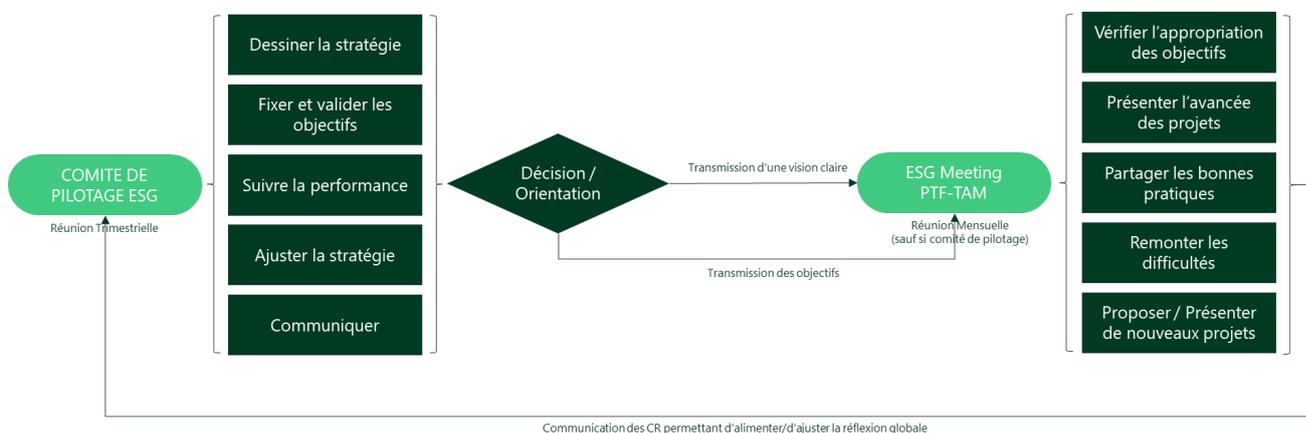
Ce comité prend place au sein de l'organisation générale de Mata Capital IM et permet de présenter aux équipes : la veille réglementaire dédiée notamment à la finance durable et l'ESG dans l'immobilier, les projets en cours de développement et ceux à venir. Ces différents projets ont pour principal objectif de trouver des solutions pour améliorer la performance des critères extra-financiers des actifs.

À partir de 2024, l'organisation générale et la gouvernance ESG ont été renforcées avec la création d'un Comité de pilotage ESG décisionnel ("Comité RSE/ISR/ESG") et d'un ESG Meeting opérationnel (la fréquence reste la même (au moins un comité mensuel dédié à l'ESG)). Le comité de pilotage ESG ("Comité RSE/ISR/ESG") se substitue à l'ESG Meeting une fois par trimestre et réunit exclusivement les fonctions décisionnelles clés : le Président, le Secrétaire Général, le Directeur Financier et des Risques, les deux Gérants, la Responsable de Conformité et de Contrôle Interne (RCCI) et le Responsable ESG. Ce format restreint permet d'assurer un suivi stratégique de haut niveau des objectifs et des engagements ESG de la société.

L'ESG Meeting quant à lui est principalement dédié à la vérification de la mise en place des actions sur les actifs immobiliers. Il est constitué des différents Directeur Transaction et Asset Management de Mata Capital AM et des équipes Portfolio, Compliance et ESG de Mata Capital IM.

Le taux de participation des différents comités est de 78% à fin 2024.

Le logigramme ci-dessous présente les relations entre les deux comités.



En lien avec le développement d'une stratégie globale RSE-ESG Mata Capital IM a souhaité mettre en place un groupe de référents RSE-ESG (comprenant des membres du comité RSE-ESG ou des collaborateurs des équipes) animé par les équipes RSE-ESG. Une première initiative a été faite en 2023 avec les « rôles » suivants :

- Un collaborateur dédié aux UN-PRI / Questionnaire ESG Investisseurs
- Un collaborateur dédié aux Labels ISR Stratégie Value-Added
- Un collaborateur dédié aux Labels ISR Stratégie Core Plus
- Un collaborateur en appui sur la réglementation SFDR et Taxonomie

L'ensemble des équipes immobilières a été formé à l'utilisation des grilles ESG et aux différentes procédures ESG internes dans le but de piloter la performance des actifs.

En 2024, l'arrivée à temps plein d'une collaboratrice dédiée à l'ISR et à l'ESG vient renforcer le pôle RSE-ISR-ESG de Mata Capital IM qui compte à date 2 ETP sur ce sujet.

Cette réorganisation offre une nouvelle dynamique permettant au pôle RSE-ISR-ESG d'avoir plus d'impact au sein de l'organisation et surtout de monter en compétence sur les thématiques du développement durable.

## **Moyens Externes**

Mata Capital IM a été accompagnée par le cabinet de conseil externe Mazars en 2022 pour la formalisation du tout premier dossier de candidature au label ISR pour le FIA MCF Opportunity Invest II, en stratégie Value-Added.

En 2023, Mata Capital IM a eu recours à 2 prestataires de conseil, Ethifinance et Neofin, pour la mise en œuvre opérationnelle de la réglementation MIFID II et la production des EET (European ESG Template). Les équipes de Mata Capital IM ont également recours à des prestataires externes pour réaliser des missions techniques spécifiques aux enjeux ESG (audits énergétique, bilan carbone, calcul d'alignement à la trajectoire CRREM, dispositif Qualité de l'air intérieur, étude de potentielle photovoltaïque, etc.).

En 2024, le recours à des prestataires spécialisés s'est intensifié. Pour le fonds ISR en stratégie Value-Added, un accompagnement a été réalisé avec le cabinet N'Co Conseil, qui a conduit une étude de pré-certification BREEAM sur plusieurs actifs logistiques. Cette étude a permis d'identifier des CapEx à engager afin de mener des actions sur les trois piliers Environnementaux et Sociaux nécessaires à l'atteinte du niveau BREEAM visé. Par ailleurs, pour le fonds labellisé ISR Urban Convenience, Mata Capital IM a collaboré avec le bureau d'études Cédrus pour la réalisation d'audits énergétiques flash sur certains actifs ciblés, permettant de compléter l'analyse des performances environnementales. D'autres acteurs comme Sintéo, Socotec ou encore Ecotree ont accompagné Mata Capital IM pour ajuster certaines stratégies ESG et/ou réaliser des analyses ESG plus techniques. Cette liste est non exhaustive.

### ➤ **Ressources Financières**

À ce jour, Mata Capital IM a adopté une stratégie globale intégrant les dépenses liées au développement extra-financier. En 2024, le budget uniquement consacré aux pilotages de la donnée ESG des fonds labellisés ISR représente environ 150 000 €. A cela, de multiples actions ont été entreprises sur les différents actifs des fonds labellisés ISR, article 8 et 9, notamment en phase de due diligence avec des audits énergétiques et sociaux (politique d'exclusion) pouvant aller de 500€ à 7000€ par actif.

### ➤ **Ressources Techniques**

Depuis 2023, le besoin de collecter de la donnée énergétique et carbone fiable et de qualité, a poussé les équipes de Mata Capital IM à se rapprocher du partenaire Deepki pour l'ensemble de ses fonds labellisés ISR de la stratégie Core+ et un de ses fonds article 8 (Outlet Income). En complément de ces données, les équipes de Mata Capital IM intègrent l'ensemble des évaluations ESG des actifs immobiliers directement dans l'outil, leur permettant ainsi de maîtriser le suivi et la mise à jour des indicateurs, de limiter les risques opérationnels et surtout de faciliter les audits du label ISR.

En complément de ces actions, des outils permettent aux équipes de Mata Capital IM d'évaluer pour chaque actif immobilier, son exposition et sa vulnérabilité aux risques climatiques (les vagues de chaleur, les crues, les tempêtes...) tels que Deepki et R4RE (Resilience For Real Estate). Dans la continuité de cette démarche, des ateliers de travail sont prévus en 2025 avec Deepki afin d'approfondir l'analyse de la vulnérabilité et de l'exposition des actifs des fonds labellisés ISR, et d'identifier les plans d'actions à mettre en œuvre, notamment à travers des solutions d'adaptation concrètes aux aléas climatiques.

## Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes

Depuis 2022, Mata Capital IM dispose d'un responsable RSE-ESG lequel propose des actions opérationnelles et accompagne Mata Capital IM sur le développement d'une stratégie à 3 niveaux :

- Une stratégie RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) au niveau de Mata Capital IM ;
- Une stratégie ISR (Investissements socialement responsable) au niveau des fonds d'investissement ;
- Une stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) au niveau des actifs immobiliers.

En 2024, une collaboratrice principalement dédiée à la réglementation finance durable, à la qualité et au suivi de la donnée ESG a été recrutée pour renforcer les compétences internes.

Pour dynamiser et faire monter en compétence les équipes, des formations et des ateliers s'organisent autour des enjeux de durabilité chaque année. En 2023, les collaborateurs de Mata Capital IM ont bénéficié d'ateliers de sensibilisation sur la finance durable (atelier interne) et notamment d'un atelier dédié à la Sobriété Énergétique (92% de participation) et à une Fresque

du Climat (85% de participation)<sup>3</sup>. Certains collaborateurs ont en complément eu une formation sur la contribution aux puits de carbone et une autre sur la réglementation MiFID 2.

En 2024, cette dynamique s'est poursuivie avec des ateliers de formation animés par des prestataires experts, portant sur des sujets techniques et stratégiques tels que la géothermie, la valeur verte des actifs immobiliers et diverses solutions d'optimisation et de décarbonation des bâtiments. 84%<sup>4</sup> des collaborateurs ont assisté à au moins une animation sur les 4 proposées.

Parmi les autres actions déployées, Mata Capital IM prend en charge la certification AMF Finance Durable pour tous les collaborateurs souhaitant passer ce diplôme. À fin 2024, 10 collaborateurs ont obtenu cette certification ce qui représente 48% des effectifs de Mata Capital IM

En complément, un onboarding ESG pour tous les nouveaux collaborateurs est prévu. Cet onboarding permet de présenter succinctement l'organisation ESG et surtout les grands enjeux que Mata Capital IM souhaite déployer. C'est aussi l'occasion de connaître les appétences des collaborateurs sur ces sujets et surtout de proposer la certification finance durable.

Enfin, à travers l'outil de communication Slack, un espace dédié Développement Durable a été mis en place afin de relayer des informations à l'ensemble des équipes. Des invitations à des événements, des webinars ou encore des MOOC dédiés sont régulièrement transmises sur cet espace.

---

<sup>3</sup> Ces données sont consolidées au niveau du Groupe Mata Capital

<sup>4</sup> Ces données sont consolidées au niveau du Groupe Mata Capital

## C. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Mata Capital IM

### Organisation interne

L'équipe dirigeante de Mata Capital IM 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 IM dont l'objectif est de concevoir, mettre en œuvre et promouvoir la politique d'investissement responsable de la Société de Gestion.

Mata Capital IM a mis en place un comité RSE & ESG mensuel et un comité de pilotage ESG trimestriel qui a notamment vocation à valider les orientations stratégiques prises par la Société de Gestion sur l'ensemble des enjeux ESG tels que :

- Le pilotage général de la démarche Développement Durable comprenant l'ensemble des activités de Mata Capital IM et des véhicules gérés ou conseillés ;
- La présentation et la validation des orientations stratégiques de la société de gestion, des fonds et des actifs sous gestion en matière de RSE, d'ISR et d'ESG ;
- La présentation globale de l'ensemble des projets RSE, ISR et ESG en cours ou à venir ;
- Le suivi de la performance ISR de l'ensemble des fonds et le suivi spécifique de la performance ESG des actifs les plus significatifs ;
- La présentation des points de vigilances (RSE, ISR, ESG) sur lesquels un positionnement notamment de la direction doit être pris.

### Politique de rémunération

La politique de rémunération a vocation à définir les critères utilisés par la Société de Gestion pour l'évaluation des performances des personnes concernées et la détermination des rémunérations fixes et variables, cette dernière 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. Ces objectifs respectent les positions prises par Mata Capital IM en matière d'ESG décrites dans la politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité, disponible sur le site internet.

Une liste d'indicateurs types déclinés par pôle et par grade a été formalisée en 2023, par la RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) et le responsable RSE-ESG, pour aider les équipes à trouver les objectifs les plus pertinents au regard des stratégies en cours. En 2024 tous les collaborateurs avaient a minima un objectif ESG à suivre en plus d'un objectif compliance et business.

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

Mata Capital IM est une société de gestion indépendante. Mata Capital IM n'a pas de conseil d'administration. La Direction de Mata Capital IM participe au Comité ESG & RSE mensuel et au Comité de pilotage trimestriel et décide des orientations stratégiques prises par la Société de Gestion sur l'ensemble des enjeux ESG.

### **D. Information sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion**

#### Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Mata Capital IM exerce sa stratégie d'engagement au niveau de l'ensemble de ses parties prenantes : investisseurs, locataires, prestataires de services et collaborateurs.

##### **Engagement avec les investisseurs**

Mata Capital IM s'engage à garantir la transparence des informations, la véracité et la qualité des données utilisées à destination de ses investisseurs. Les équipes intègrent des éléments ESG dans les reportings semestriels et annuels des fonds labellisés ISR pour suivre l'évolution des plans d'actions mis en place.

De plus, chaque année depuis 2023, des questionnaires annuels (pour les fonds labellisés - Label ISR) sont envoyés aux investisseurs afin de mieux comprendre leurs attentes en matière de durabilité. En 2024, 52% de nos investisseurs<sup>5</sup> ont répondu à cette enquête. Les résultats révèlent que la totalité des répondants se déclarent prêts à investir dans des fonds intégrant des enjeux de durabilité, tandis que seule une infime part manifeste encore de l'intérêt pour des fonds classés Article 6.

Après analyse Mata Capital IM se réserve le droit de mettre en place des plans d'actions permettant de répondre aux attentes des investisseurs. Ces plans d'actions devront être en cohérence avec les enjeux du label ISR et communiqués aux investisseurs.

##### **Engagement avec les locataires**

Les engagements de Mata Capital IM se matérialisent aussi à travers ses relations avec les locataires, notamment pour les fonds avec une intensité ESG forte, telle que les fonds labellisés ISR. Effectivement, pour ces fonds, les locataires sont informés sur les évolutions mises en place par Mata Capital IM concernant les stratégies ISR et ESG déployées. Les équipes de Mata Capital IM les sensibilisent sur les enjeux ESG grâce, à des questionnaires, une annexe ESG dans le bail (en cas de nouveau bail ou d'un renouvellement) et/ou la transmission d'informations spécifiques ESG (fiche sur les différents fournisseurs d'énergie, etc.) ou encore de webinaires ESG avec des partenaires spécialisés.

---

<sup>5</sup> Au total 35 investisseurs ont été interrogés

Notre engagement auprès des locataires se traduit aussi par la collecte de leurs données énergétiques, essentielle pour piloter efficacement nos stratégies. Grâce à notre partenaire Deepki, nous pouvons mettre en place un système de récupération automatique des données de consommation, avec l'accord des locataires. Afin de garantir la qualité des informations collectées, nous les sensibilisons à l'importance de fournir une donnée fiable et régulière.

Par ailleurs, dans le cadre de la création de la SCPI Osmo Énergie, dont l'objectif est centré sur la sobriété énergétique, nous avons développé à destination des locataires français et européens de nos actifs un kit « sobriété énergétique ». Celui-ci comprend des guides de bonnes pratiques, un site interactif, ainsi que des outils innovants pour suivre et optimiser leurs consommations d'énergie au quotidien. Mata Capital IM a également intégré le groupe de travail Sobriété de l'OID pour valoriser cette initiative.

Enfin, pour mieux comprendre les appétences des locataires aux enjeux liés à la durabilité, les équipes de Mata Capital IM et de Mata Capital AM, avec l'aide des Property Managers ont formalisé et administré aux locataires des questionnaires pour récolter ces précieuses informations et améliorer la qualité de la donnée.

### **Engagement avec les prestataires de services**

Les prestataires de services de Mata Capital IM peuvent être de différentes typologies telles que : les Asset Managers, les Property Managers et les prestataires de travaux.

Le rôle des Asset Managers est de mettre en œuvre la stratégie ESG du fonds, définie par l'équipe Portfolio Management et ESG de Mata Capital IM, de l'acquisition à la cession de l'actif.

Le rôle des Property Managers est de superviser la location, l'entretien et l'administration des actifs immobiliers pour le compte de Mata Capital IM et d'avoir un rôle central dans la relation avec le locataire.

Les prestataires d'Asset Management et de Property Management sont eux aussi informés et sensibilisés en continu sur les évolutions mises en place par Mata Capital IM concernant les stratégies ISR et ESG déployées. Afin de garantir une cohérence dans l'application de ces engagements, ils ont été formés aux exigences réglementaires. Par exemple, dans le cadre de la Taxonomie Européenne, et afin d'identifier précisément les dépenses d'investissement (CAPEX) et d'exploitation (OPEX) dites "vertes" réalisées par nos fonds immobiliers, nous collaborons étroitement avec les Property Managers et les Asset Managers pour qualifier ces investissements en fonction des critères de la Taxonomie. Cette collaboration nous permet d'intégrer de manière rigoureuse ces données dans nos reportings, en assurant leur traçabilité et leur conformité réglementaire.

Au 31/12/2024, 100% des Property Managers en lien avec Mata Capital IM intégraient des clauses ESG dans leurs mandats.

Mata Capital IM a aussi recours à des prestataires de travaux qui sont sélectionnés grâce à une grille comprenant des questions liées à leur politique RSE. En collaborant avec les équipes de Mata Capital IM, ils sont mobilisés sur les enjeux ESG car et certains vont plus loin en signant la charte chantier « responsable » Mata Capital IM.

## Engagement avec les collaborateurs

La durabilité s'intègre dans toutes les organisations de Mata Capital IM et se diffuse auprès de tous les collaborateurs. Effectivement, la stratégie d'investissement responsable est définie par Mata Capital IM puis portée par les équipes à travers notamment l'application de la politique d'exclusion et les grilles d'évaluation ESG. L'ensemble des collaborateurs est sensibilisé à ces enjeux ESG grâce à des ateliers, des certifications Finance Durable (voir le paragraphe B du présent document pour plus d'informations).

## Présentation de la politique de vote

L'activité de Mata Capital IM repose sur la gestion de FIA n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs. À 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 IM 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 IM 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.

## Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

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

## 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 IM repose sur la gestion de FIA n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs. À ce titre, la Société de Gestion n'a pas vocation à exercer les droits de vote qui leur sont associés.

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

Depuis juillet 2024 la politique d'exclusion a été renforcée. Avant chaque acquisition, une vérification sur l'adéquation du locataire avec la politique d'exclusion de la Société de Gestion est réalisée par un organisme tiers, dès lors que le loyer mensuel dû est supérieur ou égal à 10 000€ HT mensuel. Les exclusions pour des raisons éthiques et de bonnes gouvernance prises en comptes sont les activités ayant un lien avec :

- Les armes non conventionnelles (armes nucléaires, biologiques, sous munitions...)

- Les violations des droits de l'Homme ;
- Les sanctions internationales liées aux droits fondamentaux de l'Homme ;
- À la corruption, au blanchiment d'argent, la concurrence déloyale et les scandales financiers.

Ou encore des exclusions pour des raisons environnementales comme les sujets liés :

- Aux énergies fossiles (gaz, charbon, pétrole) ;
- À la destruction de la biodiversité (déversement de substances toxiques dans l'eau et/les sols...).

La politique d'exclusion est accessible sur le site internet de la Société de Gestion, elle détaille les exclusions prises en compte et les modalités opérationnelles, en annexe un tableau synthétique permet d'avoir une vision détaillée des exclusions normatives et sectorielles (Annexe 2 du présent document).

A fin 2024, 17 analyses ont été réalisées par un tiers de confiance. Sur ces 17 analyses, 35% faisaient l'objet d'un risque modéré faible n'entraînant pas une surveillance renforcée. Une analyse était non conforme à la politique d'exclusion sur les énergies fossiles<sup>6</sup> en valeur absolue (c'est-à-dire sans prendre en compte l'intégralité des seuils mis en place dans la politique d'exclusion) mais celle-ci était conforme en valeur relative (c'est-à-dire en intégrant les différents seuils de la politique d'exclusion, ici, à horizon 5 ans 5% des encours sous gestion pourront encore être associés à des activités en lien avec les énergies fossiles).

---

<sup>6</sup> Activité directement en lien avec le secteur pétrolier : production de câble pour l'industrie pétrolière et gazière

## E. Taxonomie Européenne et combustibles fossiles

Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis par la Taxonomie Européenne

Afin de répondre aux objectifs de la Taxonomie Européenne l'activité de Mata Capital IM est éligible au secteur Construction et à l'activité 7.7 Acquisition et propriété.

Pour rappel, les objectifs sont les suivants :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines ;
- Transition vers une économie circulaire ;
- Prévention et réduction de la pollution ;
- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

97% des activités de Mata Capital IM sont éligibles aux activités concernées par le secteur « Construction et activité immobilière » au sens de la Taxonomie Européenne.

L'alignement de Mata Capital IM à l'objectif d'Atténuation au Changement Climatique de la Taxonomie Européenne était en 2024 de 3.60% en valeur de marché, 5.80% en chiffre d'affaires, 16.35% en CapEx et 2.53% en OpEx.

Les définitions sont disponibles dans l'[Annexe 5 : Glossaire](#)

Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

Au 31 décembre 2024, Mata Capital IM ne détient pas d'encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Au sens de la réglementation SFDR et plus précisément des PAI (principales incidences négatives), les activités prise en compte sont : l'exploration, l'extraction, la production, le stockage ou encore la distribution d'énergies fossiles).

## **F. Information sur la stratégie d’alignement avec les objectifs internationaux de l’Accord de Paris relatifs à l’atténuation des émissions de gaz à effet de serre**

Face à l’ampleur des enjeux climatiques et au regard du montant des encours de ses Fonds d’Investissement Alternatifs (FIA), Mata Capital IM 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.

Dans les grilles d’évaluation ESG des fonds Article 8 SFDR et/ou labellisés ISR, les équipes de Mata Capital IM posent des questions relatives au bilan carbone et à la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Monitor) des actifs. Effectivement, l’outil open-source CRREM permet de vérifier si les actifs immobiliers sont alignés avec les objectifs nationaux, européens et internationaux en matière de réduction de gaz à effet de serre (GES). Les trajectoires de décarbonation sont présentées en prenant en compte différents scénarios, telles que celles mentionner dans l’Accord de Paris : « bien en dessous de 2°C tout en poursuivant les efforts pour limiter l’augmentation à 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels ».

En 2023, Mata Capital IM avait réalisé le bilan carbone (Scope 1 et 2) sur l’un de ses fonds Value Added et vérifié sa trajectoire CRREM via une analyse réalisée par un prestataires externes. En 2024, pour ce fonds, un prestataire externe a été sélectionné afin de mettre en place un plan d’action pour améliorer les performances ESG des actifs immobiliers et principalement énergétique et carbone.

Avec la création de la SCPI Osmo Énergie, une approche structurée a été mise en place pour piloter la stratégie bas-carbone du fonds. Osmo Énergie s’est engagée à aligner l’intégralité de son portefeuille immobilier aux trajectoires du CRREM, en visant a minima la trajectoire 2°C GHG (Greenhouse Gas Emissions). La prise en compte des fluides frigorigènes permet d’avoir une approche plus globale et plus représentative des émissions réelles.

Le CRREM est un outil de référence en Europe, conçu pour aider le secteur immobilier à réduire ses émissions de carbone, en fixant des seuils annuels d’intensité carbone par typologie de bâtiment compatibles avec les objectifs de l’Accord de Paris. Ces trajectoires constituent des indicateurs tangibles pour guider les décisions d’investissement, de rénovation et de gestion.

Afin de matérialiser cet engagement, Osmo Énergie a mis en place des indicateurs de suivi spécifiques, notamment un objectif d’alignement complet d’ici 2030 de son portefeuille aux trajectoires CRREM – avec un suivi régulier des écarts à la trajectoire 2°GHG. En 2024, sur les 13 actifs composant le portefeuille, 10 respectaient les trajectoires du CRREM 2°GHG, le portefeuille de la SCPI était donc aligné<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> 84% de données réelles

Cette stratégie prend aussi en compte les dispositifs de contribution carbone, Mata Capital IM a compensé, sur l'année 2024, 75 tonnes d'équivalent CO2 auprès du partenaire Ecotree.

Pour finir, en tant qu'investisseur responsable, Mata Capital IM a mandaté un prestataire en 2023 pour réaliser son bilan carbone (Scope 1, 2 et 3) sur l'année 2022.

Les résultats ont été transmis en juillet 2024 et correspondent à :

- 2921 t CO2e :
  - Scope 1 : 6 tCO2e
  - Scope 2 : 2 tCO2e
  - Scope 3 : 2913 tCO2e

Les principaux indicateurs sont exprimés ci-dessous :

- 198 kg CO2e/k€ de CA
- 81 tCO2e/collaborateurs

Outre les plans d'actions déployés au niveau des actifs immobiliers (scope 3), Mata Capital IM réfléchit à mettre en place des actions au niveau de l'entreprise dans le but d'impliquer encore plus les collaborateurs et surtout d'avoir une approche globale.

## **G. Informations sur la stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité**

Au regard de la croissance de ses encours et de l’importance croissante des enjeux environnementaux, Mata Capital IM a engagé dès 2023 une réflexion sur l’alignement de ses investissements avec les objectifs de long terme liés à la préservation de la biodiversité. Cette démarche s’est traduite, sur le plan opérationnel, par l’intégration progressive de critères relatifs à la biodiversité dans la majorité des grilles d’évaluation ESG, permettant aux équipes d’identifier les risques, de se familiariser avec ce sujet complexe et de mieux les intégrer dans la chaîne de valeur immobilière.

Dans une volonté d’agir de manière concrète et symbolique, Mata Capital IM a soutenu en 2023 et renouvelé en 2024 un partenariat avec un apiculteur des Yvelines, parrainant au total 20 ruches en 2023 et plus de 30 en 2024. Cette initiative vise à soutenir la biodiversité locale tout en favorisant l’économie de proximité. Les collaborateurs de la société ont la possibilité de visiter le rucher, renforçant ainsi la sensibilisation aux enjeux environnementaux à travers une expérience directe et pédagogique.

Par ailleurs, la politique d’exclusion de Mata Capital IM s’est enrichie en 2024, d’une section dédiée à la lutte contre la destruction de la biodiversité. Celle-ci prévoit l’exclusion progressive des investissements dans des entreprises ou des actifs directement associés à la dégradation des habitats naturels ou des écosystèmes sensibles, ou encore ayant des externalités négatives fortes (pollution des eaux, des sols, déforestation, déchets dangereux, etc.). Cette démarche repose sur une phase de transition sur 4 ans, visant un objectif de seuil maximum de 5 % d’encours exposés à ces activités, à l’horizon de la cinquième année. Mata Capital IM prévoit un dialogue actif avec les parties prenantes concernées afin de mieux comprendre leurs activités et encourager leur transition.

Cette approche renforce l’engagement de Mata Capital IM en faveur d’une finance réellement durable et respectueuse de l’ensemble des enjeux environnementaux.

Enfin en 2024, à travers une stratégie de contribution carbone holistique Mata Capital IM contribue également à améliorer l’écosystème et donc la biodiversité des sites intégrés au dispositif. A titre d’exemple les 75 tonnes de crédits carbone permettent en plus de financer un projet de plantation et de gestion durable de la forêt de Louverné (12 hectares) :

- Améliorer la préservation et l’entretien d’une zone humide de 2.4 hectares encourageant la prolifération des amphibiens et des odonates (libellules) et la filtration des eaux. C’est également un lieu de reproduction essentielle pour la faune et l’avifaune (oiseaux)
- Mettre en place une lisière étagée de plus de 4000 m<sup>2</sup> qui est un lieu essentiel de vie pour la faune et une source de nourriture variée pour les insectes, les oiseaux et les petits mammifères.

D’autre part, le gain net de biodiversité prévu sur ce projet est supérieur à 90% (source [Ecotree](#)).

En 2025, il est prévu de mettre en place une analyse de potentiel de biodiversité sur l'intégralité des actifs d'un fonds dédiés à l'immobilier de bureau (9 actifs immobiliers concernés). Le prestataire a été sélectionné fin 2024 pour débiter la mission courant 2025.

Cette première étape est essentielle pour bâtir par la suite une stratégie dédiée à cette thématique. En fonction des résultats et du retour d'expérience, le projet pourrait être dupliqué sur d'autres fonds et une stratégie plus ambitieuse mise en place.

## H. Démarche de prise en compte des critères E, S et G dans la gestion des risques

Conformément à sa politique de gestion des risques, et en lien avec sa politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité, les équipes Portfolio Management définissent et mettent en place, conjointement avec le Responsable ESG, des indicateurs ainsi que des outils de mesure des niveaux de risque ESG au niveau des véhicules gérés et, en particulier, s'agissant des fonds intégrant des mesures ESG renforcées.

La politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité décrit la méthodologie retenue par Mata Capital IM concernant l'analyse des risques de durabilité.

Mata Capital IM dispose d'une cartographie des risques de non-conformité mise à jour en mars 2024. Cette cartographie a été mise à jour conjointement entre les équipes compliance et ESG. Elle est pilotée par la RCCI de Mata Capital IM et comporte un volet spécifiquement dédié à l'analyse des risques de non-conformité liés aux dispositifs ESG et ISR.

En complément, Mata Capital IM a fait appel en 2024 à un prestataire externe pour mettre à jour l'ensemble de la cartographie des risques opérationnels et financiers et notamment des risques ESG.

Cette cartographie **identifie et intègre** une catégorie liée à la gestion des risques de durabilité comprenant les thématiques suivantes :

- **Risques climatiques physiques** : liés aux effets directs du changement climatique sur les bâtiments. Ils peuvent être **chroniques** (élévation du niveau de la mer, hausse progressive des températures) ou **aigus** (inondations, tempêtes, incendies), et entraînent des coûts accrus de maintenance, d'assurance, ou de perte d'exploitation. Les risques climatiques physiques identifiés sont : les vagues de chaleur, les sécheresses, les retraits et gonflements des argiles, les inondations, les submersions marines et les séismes.
- **Risques climatiques de transition** : liés à la transition vers une économie bas-carbone, incluant les évolutions réglementaires (comme le décret tertiaire), technologiques, ou les changements de comportement des locataires. Ces risques peuvent dévaloriser certains actifs ou augmenter les coûts d'exploitation pour les maintenir conformes aux nouvelles normes.
- **Risques d'exécution** : liés à la capacité à atteindre nos objectifs extra-financiers (réglementaires ou volontaires) et notamment à la fiabilité et l'exhaustivité des données extra-financières. Ces risques peuvent avoir des conséquences en matière de réputation, de conformité réglementaire et de performance extra-financière.

Les risques de durabilité sont décrits dans l'[Annexe 3 : Description des risques](#).

## Organisation de la gestion des risques

Le dispositif opérationnel de gestion des risques et des contrôles vise les objectifs suivants :

- L'identification des risques actuels et potentiels auxquels Mata Capital IM et ses FIA sont exposés ;
- La détection et le traitement des incidents liés aux risques identifiés et émergents ;
- L'évaluation des risques identifiés ;
- Les rôles des collaborateurs et les niveaux de vérification associés :
  - Contrôle de niveau 1 réalisé par les équipes opérationnelles (Portfolio Management et équipe ESG) ;
  - Contrôle de niveau 1 bis réalisé par le contrôleur des risques.
- La mise en place de plan de maîtrise des risques et de plans d'actions de remédiation, le cas échéant
- Le suivi et le monitoring des risques via des indicateurs adaptés

La mission de gestion des risques est complétée par les équipes conformité et contrôle interne sur deux plans. Elles assurent :

- La gestion des risques de non-conformité ;
- Les contrôles de second niveau sur les risques financiers, opérationnels, et ESG.

Le contrôleur des risques a pour rôle de piloter et mettre en œuvre la politique de gestion de risques. Il est tout au long de l'année assister par un partenaire expert en maîtrise des risques.

## I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure

Au 31 décembre 2024, Mata Capital IM gère 15 FIA promouvant des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 et 9 du Règlement SFDR.

Nom du FIA	Classification SFDR	Montant des encours <sup>9</sup>	% des encours sur l'encours total <sup>10</sup>
<b>MCF URBAN CONVENIENCE</b>	Article 8	448 394 356	21,31%
<b>MCF OPPORTUNITY CO-INVEST MOZAIC</b>	Article 8	211 565 953	10,05%
<b>MCF INCOME VALUE</b>	Article 8	761 968	0,04%
<b>MCF IMMOCAP VALUE</b>	Article 8	7 319 096	0,35%
<b>MCF OPPORTUNITY INVEST II</b>	Article 8	145 887 587	6,93%
<b>MCF OFFICE INCOME</b>	Article 8	108 474 095	5,15%
<b>ALPHA OPPORTUNITIES</b>	Article 8	815 343	0,04%
<b>MCF IMMOCAP VALUE GV</b>	Article 8	8 510 734	0,40%
<b>MCF LIVE INCOME</b>	Article 8	5 406 980	0,26%
<b>MCF LIVE INCOME LUX</b>	Article 8	57 888 567	2,75%
<b>OUTLET INVEST</b>	Article 8	248 641 914	11,81%
<b>MCF OUTLET INCOME</b>	Article 8	250 845 173	11,92%
<b>ALPHA OPPORTUNITIES II</b>	Article 8	141 497 058	6,72%
<b>SCPI OSMO ENERGIE</b>	Article 9	18 797 964	0,89%
<b>TOTAL Encours Société de gestion</b>		<b>1 654 806 788</b>	<b>78,63%</b>

<sup>9</sup> Le montant des encours sous gestion est retraité des investissements dans des fonds maison.

<sup>10</sup> Le total des encours de Mata Capital IM au 31/12/2024 est de 2 104 468 746€ dont 2 090 123 608€ concernent la classe d'actif immobilier.

## J. Annexes

### Annexe 1 : Synthèse classification des fonds et Label ISR

Fonds	Classification SFDR	Label ISR
MCF URBAN CONVENIENCE	Article 8	Oui
SCPI OSMO ENERGIE	Article 9	Oui
MCF OSMO OPPORTUNITIES III	Article 8	Non
MCF HOSPITALITY	Article 6	Non
MCF QUALITY STREET	Article 6	Non
MCF 95 PARMENTIER	Article 6	Non
MCF OPPORTUNITY CO-INVEST AUBER CANAL	Article 6	Non
MCF OPPORTUNITY CO-INVEST MOZAIC	Article 8	Non
MCF AUBER CIFA	Article 6	Non
MCF INCOME VALUE	Article 8	Non
MCF IMMOCAP VALUE	Article 8	Non
MCF OPPORTUNITY INVEST II	Article 8	Oui
MCP FF CO-INVEST	Article 6	Non
MCF OFFICE INCOME	Article 8	Oui
ALPHA OPPORTUNITIES	Article 8	Non
ALPHA OPPORTUNITIES II	Article 8	Non
MCF IMMOCAP VALUE GV	Article 8	Non
MCF PLATFORM II FEEDER	Article 6	Non
MCF LIVE INCOME	Article 8	Oui
MCF LIVE INCOME LUX	Article 8	Non
47 MONCEAU	Article 6	Non
OUTLET INVEST	Article 8	Non
MCF OUTLET INCOME	Article 8	Non
SAPIANS PORTFOLIO 2023	Article 6	Non
OSMO CLUB PRIVE I	Article 6	Non
MCF ACCESS FEEDER	Article 6	Non
SAPIANS PORTFOLIO II	Article 6	Non

## Annexe 2 : Description des exclusions

DESCRIPTION DE L'EXCLUSION				IMPACT DE L'EXCLUSION		
N°	Exclusions	Explications	Objectifs	Niveau d'exclusion	Précision	Périmètre
<b>Exclusions pour des raisons éthiques et de mauvaise gouvernance</b>						
1	<b>Armes non conventionnelles</b>	Nous n'investissons pas dans des biens immobiliers liés à des activités telles que la fabrication, le stockage, la distribution et la vente d'armes non conventionnelles : Armes nucléaires, armes chimiques, armes biologiques, armes à sous munitions, armes anti-personnelles et les armes spéciales.	Ne pas participer ou financer des industries liées à la guerre et aux conflits ou toutes autres activités susceptibles d'y contribuer.	Imminente	Désengagement immédiat.	locataire(s)
2	<b>Droits de l'Homme</b>	Nous n'investissons pas dans des biens immobiliers associés à des entreprises ou des projets qui sont impliqués dans des violations des droits de l'homme.	Ne pas participer ou financer des industries liées à la violation des droits fondamentaux de l'homme.	Sous condition	Désengagement immédiat ( <i>ne pas avoir fait l'objet de condamnation les 5 dernières années</i> )	locataire(s)
3	<b>Sanctions Internationales</b>	Nous n'investissons pas dans des biens immobiliers associés à des entreprises ou des projets impliqués dans des sanctions imposées par des organisations internationales ou des gouvernements.	Ne pas participer ou financer des industries liées à la violation des droits fondamentaux de l'homme.	Sous condition	Désengagement immédiat ( <i>ne pas avoir fait l'objet de condamnation les 5 dernières années</i> )	locataire(s)
4	<b>Corruption, Blanchiment d'argent, Concurrence Déloyale Scandale Financier et</b>	Nous n'investissons pas dans des biens immobiliers gérés par des entreprises présentant des pratiques de gouvernance défaillantes, telles que la corruption, la fraude, la concurrence déloyale ou la mauvaise gestion financière.	Ne pas participer ou financer des industries liées à des activités malhonnêtes.	Sous condition	Désengagement immédiat ( <i>ne pas avoir fait l'objet de condamnation les 5 dernières années</i> )	locataire(s)

<b>Exclusions pour des raisons environnementales</b>						
<b>6</b>	<b>Energies Fossiles (Gaz, Charbon, Pétrole)</b>	Nous n'investirons pas dans des biens immobiliers qui sont directement utilisés pour soutenir les énergies fossiles : sites d'exploration, d'extraction, installation de stockage et de transport de combustibles fossiles, fabrication de combustibles fossiles, centrales électriques au charbon et toutes autres infrastructures similaires.	Ne pas participer ou financer des industries liées à une activité promouvant les énergies fossiles.	Temporelle avec seuil à respecter à 5 ans	Désengagement progressif sous 5 ans. avec respect d'un seuil de 5% max des encours sous gestion.	locataire(s) )
<b>7</b>	<b>Destruction de la biodiversité</b>	Nous n'investirons pas dans des biens immobiliers associés à des entreprises impliquées dans la déforestation illégale, la destruction d'habitats naturels ou d'écosystèmes sensibles, ou ayant des externalités négatives fortes et faisant l'objet de controverse (déversement de substances toxiques dans l'eau et/les sols, utilisation de produits chimiques dangereux).	Ne pas participer ou financer des industries liées à une activité ayant un impact contraire à la préservation de la biodiversité.	Temporelle avec seuil à respecter à 5 ans	Désengagement progressif sous 5 ans. avec respect d'un seuil de 5% max des encours sous gestion.	locataire(s) )

## Annexe 3 : Description des risques de durabilité

Nature du risque	Description du risque	Nature de l'impact
Risque climatique physique - vague de chaleur	Risque d'occurrence de vagues de chaleur dans la zone de localisation des actifs immobiliers, dégradant la valeur de l'actif immobilier et/ou entraînant l'obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité	<b>Impact financier</b> : dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité
Risque climatique physique - sécheresse	Risque d'occurrence de sécheresse dans la zone de localisation des actifs immobiliers, entraînant la dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou l'obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité	<b>Impact financier</b> : dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité
Risque climatique physique - Retrait Gonflement des Argiles	Risque d'occurrence de sécheresse dans la zone de localisation des actifs immobiliers entraînant la dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou l'obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité	<b>Impact financier</b> : dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité
Risque climatique physique - précipitations et inondations	Risque d'inondations ou de submersions dans la zone de localisation des actifs immobiliers entraînant la dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou l'obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité	<b>Impact financier</b> : dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité
Risque climatique physique - Feux	Risque d'incendie dans la zone de localisation des actifs immobiliers entraînant la dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou l'obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité	<b>Impact financier</b> : dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité
Risque climatique physique – Grands froids	Risque de grands froids dans la zone de localisation des actifs immobiliers, entraînant la dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou l'obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité	<b>Impact financier</b> : dégradation de la valeur de l'actif immobilier et/ou obligation d'engager des travaux non prévus qui grèvent sa rentabilité
Risque climatique de transition réglementaire : taxe carbone	Création d'une taxe carbone, entraînant la nécessité de réaliser des travaux ou paiements de pénalités et/ou risque de liquidité sur la capacité de revente des immeubles	<b>Impact financier</b> : nécessité de réaliser des travaux ou paiements de pénalités et/ou risque de liquidité
Risque climatique de transition réglementaire : Energie	Obligation de réaliser des travaux de performance énergétique non prévus	<b>Impact financier</b> : nécessité de réaliser des travaux ou paiements de pénalités et/ou risque de liquidité
Risque d'exécution - objectif	Violation des engagements et échec dans la poursuite des objectifs ISR et ESG	<b>Impact réglementaire et réputationnel</b> ayant des conséquences financières directes et indirectes
Risque d'exécution - données	Manque de fiabilité ou d'exhaustivité de la donnée ESG, ayant des conséquences financières directes et indirectes	<b>Impact réglementaire et réputationnel</b> ayant des conséquences financières directes et indirectes

## Annexe 4 : Principales Incidences Négatives

Les incidences négatives, comme définies par la réglementation, représentent les *impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption.*

Depuis le 01/07/2024 Mata Capital IM, prend en compte les deux PAI obligatoires du secteur immobilier ainsi qu'un PAI optionnel parmi la liste proposée par les RTS de l'ESMA du 2 février 2021, pour tous les fonds classés article 8 SFDR.

En complément pour les fonds classés article 9 SFDR, les émissions de gaz à effet de serre sont également incluses.

Le tableau ci-dessous fait l'état des PAI au 31/12/2024.

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues	
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0% (100% de couverture)	Non pris en compte	Périmètre de calcul : tous les fonds Articles 8 et 9 SFDR	Application de la politique d'exclusion
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	35,22% (61,10% de couverture)	Non pris en compte	Périmètre de calcul : tous les fonds Articles 8 et 9 SFDR	Suivi de la consommation énergétique sur Deepki pour les fonds concernés. Suivi des actifs les plus énergivores Audit énergétique en phase d'acquisition sur les actifs des fonds Article 9 SFDR.
Émissions de gaz à effet de serre	19. Émissions de GES		164tCO <sub>2</sub> (100% de couverture)	Non pris en compte	Périmètre de calcul : seulement les fonds Article 9 SFDR	
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie		170 kWh/m <sup>2</sup> <sup>11</sup> 12(79% de couverture) <sup>13</sup>	Non pris en compte	Périmètre de calcul : tous les fonds Articles 8 et 9 SFDR	

<sup>11</sup> Données réelles > 70%

<sup>13</sup> Le taux de couverture des données énergétiques est calculé si plus de 70% de la donnée récupérée de chaque bâtiment est réelle. Si la donnée réelle est inférieure à 70%, l'estimation de l'intensité énergétique est significative donc nous ne la prenons pas en compte dans nos calculs.

## Annexe 5 : Glossaire

**Accord de Paris** – Traité international visant à limiter le réchauffement climatique en dessous de 2 °C, idéalement 1,5 °C, par rapport à l'ère préindustrielle.

**Article 6 SFDR** – Fonds qui ne prennent pas en compte de manière significative les critères de durabilité dans leur stratégie d'investissement.

**Article 8 SFDR** – Fonds qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales sans viser explicitement un objectif durable.

**Article 9 SFDR** – Fonds ayant un objectif d'investissement durable au cœur de leur stratégie, tout en respectant le principe de "ne pas nuire significativement".

**Asset managers** – Professionnels ou sociétés qui gèrent des actifs immobiliers pour le compte d'investisseurs.

**ASPIM** – Association française représentant les sociétés de gestion de fonds immobiliers non cotés.

**Bilan carbone** – Évaluation des émissions de gaz à effet de serre générées par une activité, un bien ou une organisation.

**BRREAM** – Label environnemental international évaluant la performance durable des bâtiments.

**CapEx – Dépenses d'investissement en capital** - les dépenses d'investissement en CapEx vert concernent principalement les travaux de rénovations énergétiques.

**Chiffre d'affaires (Taxonomie)** - Le chiffre d'affaires vert concerne seulement les actifs alignés à la Taxonomie Européenne, répondant à l'objectif d'atténuation au changement climatique. Le résultat regroupe les loyers facturés hors charges, les indemnités perçues et les recettes des cessions des actifs considérés comme verts par la Taxonomie Européenne.

**CRREM** – Outil de référence pour aligner les actifs immobiliers sur une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris.

**Émissions de gaz à effet de serre (GES)** – Gaz responsables du réchauffement climatique, émis notamment par les bâtiments, transports et industries.

**Énergies fossiles** – Sources d'énergie non renouvelables (pétrole, charbon, gaz) fortement émettrices de GES.

**ESG** – Environnement, Social et Gouvernance : trois piliers d'analyse de la performance durable d'un actif.

**FIA (Fonds d'Investissement Alternatif)** – Fonds d'investissement qui regroupe les capitaux de plusieurs investisseurs pour gérer des actifs non cotés.

**Gain net de biodiversité** – Toute perte de diversité biologique doit être compensée au moins de manière équivalente voire avec une amélioration nette de la valeur écologique d'un site, par des mesures proportionnées à l'impact du projet, à sa nature et sa dimension.

**Intensité énergétique** – Consommation d'énergie rapportée à une unité de surface (kWh/m<sup>2</sup>/an).

**Investissement Socialement Responsable (ISR)** – Stratégie d'investissement intégrant des critères ESG en plus des critères financiers.

**Label ISR** – Label public créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances. Il permet de différencier les placements responsables et durables et de rendre plus visibles les produits d'investissement responsable pour les épargnants. Il est attribué par un tiers de confiance à l'issue d'un audit initial de labellisation pour une durée de 3 ans.

**OID (Observatoire de l'Immobilier Durable)** – Association qui produit des référentiels et indicateurs ESG pour le secteur immobilier.

**OpEx – Dépenses d'exploitation** - Les dépenses d'exploitation vertes, alignées à la Taxonomie Européenne concernent principalement les coûts liés à notre partenaire et fournisseur de données Deepki et aux coûts de la main d'œuvre pour la réalisation des travaux énergétiques.

**Principales incidences négatives (PAI)** – Indicateurs définis par l'article 7 SFDR pour mesurer les effets négatifs des investissements sur l'environnement ou la société.

**Property managers** – Gestionnaires techniques et opérationnels des actifs immobiliers au quotidien.

**RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)** – Prise en compte par les entreprises des enjeux sociaux, environnementaux et éthiques dans leurs activités.

**Risques de durabilité** – Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui s'il survient pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle sur la valeur de l'investissement.

**SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)** – Fonds d'investissement collectif permettant aux épargnants d'investir dans un portefeuille immobilier locatif.

**SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)** – Règlement européen visant à renforcer la transparence sur les critères ESG des produits financiers.

**Stratégie Core+** – Stratégie d'investissement immobilier ciblant des actifs de qualité avec un potentiel modéré de valorisation.

**Stratégie Value Added** – Stratégie axée sur des actifs à repositionner pour générer de la création de valeur via des travaux ou une gestion active.

**Taxonomie Européenne** – Classification des activités économiques durables selon des critères environnementaux définis par l'Union Européenne.

**UN PRI (Principes pour l'Investissement Responsable)** – Initiative soutenue par l'ONU encourageant les investisseurs à intégrer les enjeux ESG dans leurs décisions.

**Valeur de Marché (Taxonomie)** - Un actif qui satisfait tous les critères de la Taxonomie Européenne est automatiquement qualifié de "vert", ce qui signifie que 100 % de sa valeur de marché est considérée comme durable.